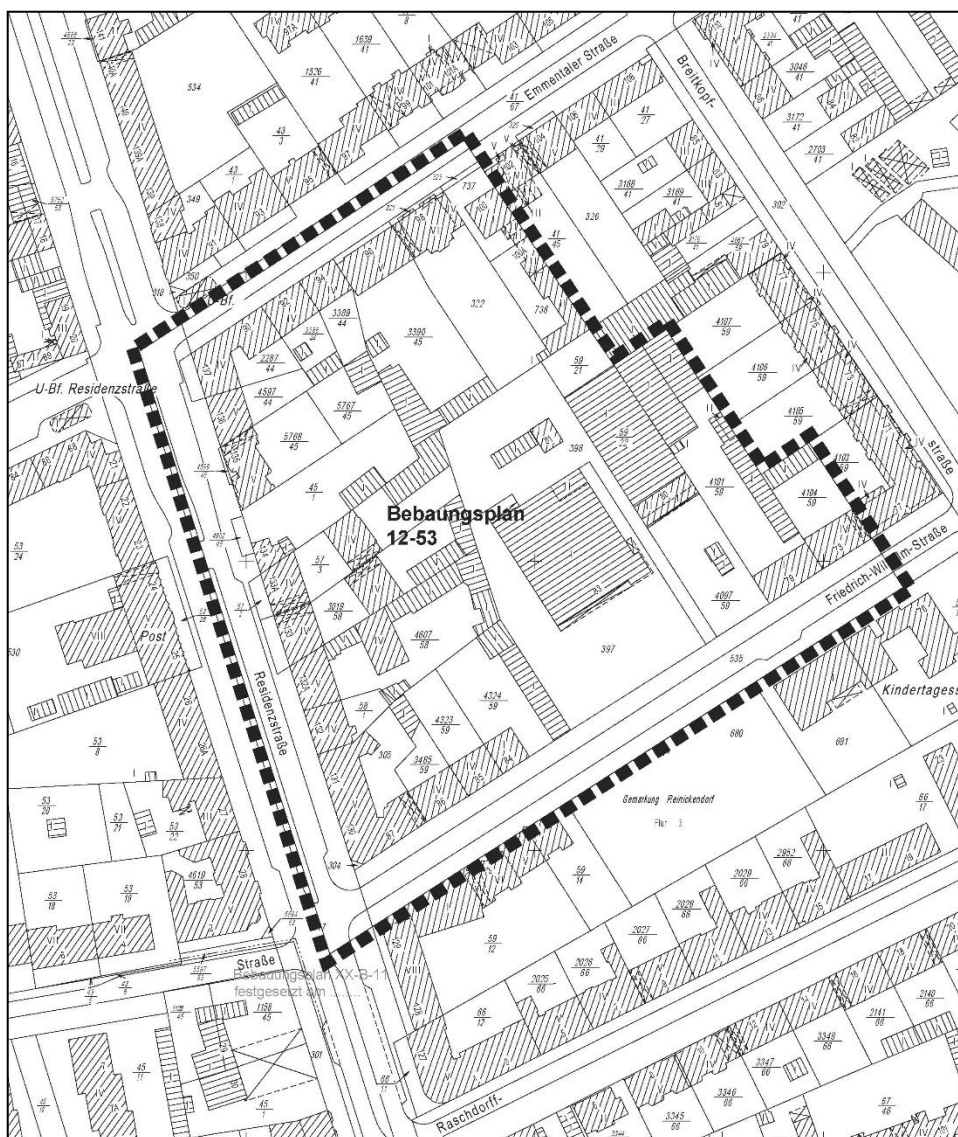


Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan 12-53

für die Grundstücke Emmentaler Straße 90/100A,
Friedrich-Wilhelm-Straße 78-87 und Residenzstraße 130-137
sowie Teilflächen der Emmentaler Straße und Residenzstraße
und einen Abschnitt der Friedrich-Wilhelm-Straße
im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Reinickendorf



Stand 21.06.2022

Inhalt

A. Begründung	1
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	1
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	1
2. Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	2
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	3
2.4 Geltendes Planungsrecht	3
2.5 Verkehrserschließung	4
2.5.1 Individualverkehr	4
2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr	4
2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr	4
2.6 Technische Infrastruktur	4
2.7 Denkmalschutz	5
2.8 Altlasten	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm	8
3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	9
3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	9
3.4 Fluglärm	10
3.5 Stadtentwicklungsplanungen	10
3.5.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen	11
3.5.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr	11
3.5.3 Stadtentwicklungsplan Zentren	12
3.5.4 Stadtentwicklungsplan Klima	12
3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.6.1 Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“	13
3.6.2 Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan	14
3.6.3 Luftreinhalteplan	15
3.6.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	16
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.7.1 Integriertes Entwicklungskonzept Wohnen	16
3.7.2 Bereichsentwicklungsplanung	16
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	16
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
II. Planinhalt und Abwägung	17
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	17
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	18
3. Begründung und Abwägung der Festsetzungen	18
3.1 Art der baulichen Nutzung	18

3.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	18
3.1.2	Mischgebiete (MI)	19
3.1.3	Ausschluss unverträglicher Nutzungen	19
3.1.4	Flächen für die soziale Wohnraumförderung	20
3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.2.1	Grundfläche / Grundflächenzahl	22
3.2.2	Geschossfläche / Geschossflächenzahl	23
3.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	26
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	26
3.3.1	Bauweise	26
3.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	27
3.4	Weitere Arten der Nutzung	29
3.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	29
3.4.2	Flächen für Tiefgaragen	29
3.5	Immissionsschutz	29
3.5.1	Straßenverkehrslärm	30
3.5.2	Gewerbelärm	34
3.5.3	Fluglärm	36
3.5.4	Brennstoffe	36
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	36
3.6.1	Befestigungen von Wegen	36
3.6.2	Bepflanzung von Tiefgaragen	37
3.6.3	Baumpflanzungen / Stellplatzgliederung	37
3.6.4	Dachbegrünung	39
3.7	Sonstige Festsetzungen	40
3.7.1	Werbeanlagen	40
3.7.2	Außer Krafttreten verbindlicher Festsetzungen	41
3.8	Nachrichtliche Übernahmen	41
3.9	Städtebaulicher Vertrag / planergänzende Vereinbarungen	41
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	44
4.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	44
4.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	45
4.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	45
4.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	45
4.5	Umwelt- und Naturschutz und Landschaftspflege	45
4.6	Wirtschaft	46
4.7	Verkehr	46
4.8	Private Belange	46
III.	Auswirkungen der Planung	47
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	47
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	49
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	49
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	50
5.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	50
IV.	Verfahren	50

1. Mitteilung der Planungsabsicht	51
2. Aufstellungsbeschluss	51
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	51
4. Änderungen im Rahmen der Planfortschreibung	52
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	53
6. Änderungen im Rahmen der Planentwicklung	62
7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf	63
8. Rechtsprüfung / Anzeigeverfahren	68
9. Erneute beschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	69
10. Erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	72
11. Erneute Rechtsprüfung	76
12. Festsetzung	77
B. Rechtsgrundlagen	78
C. Textliche Festsetzungen	79

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Aktivierung von Wohnbauflächen durch Verdichtung und Neustrukturierung des Baublocks zwischen Emmentaler Straße, Residenzstraße und Friedrich-Wilhelm-Straße. Im Bestand weist der Block eine heterogene Nutzungsstruktur mit Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe auf. Gewerblich bzw. durch Einzelhandel genutzte Flächen werden künftig dem Wohnen dienen.

Wie im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 dargestellt, erlebt Berlin seit Jahren einen deutlichen Wachstumsschub. In den Jahren 2012 bis 2014 ist die Einwohnerzahl um rund 135.000 Einwohner gestiegen. Im Dezember 2014 hatte Berlin rund 3,562 Millionen Einwohner. Die aktuelle Bevölkerungsprognose 2015 – 2030 geht von einem gesamtstädtischen Bevölkerungsanstieg auf rund 3,8 Millionen Einwohnern bis zum Jahr 2030 aus. Damit nimmt die Bevölkerung um rund 266.000 Personen und in der Folge die Wohnungsnachfrage weiter zu. Um dem angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen und den zu erwartenden Zusatzbedarf an Wohnraum zu befriedigen, wird der Bau von mindestens 15.000 bis 20.000 neuen Wohnungen im Jahr erforderlich. Der Bebauungsplan 12-53 leistet hierzu einen wichtigen Beitrag, indem extensiv genutzte gewerbliche Flächen dem Wohnungsmarkt zugänglich gemacht werden.

Im Rahmen einer Potenzialanalyse für den Ortsteil Reinickendorf im Jahr 2013 erfolgte die Prüfung von Standorten für Wohnungsbau. Der Geltungsbereich zählt zu einem von 23 identifizierten Standorten für möglichen Wohnungsbau. Anfragen für künftige Wohnnutzungen in der Friedrich-Wilhelm-Straße bestätigen einen hohen Nutzungsdruck auf den bislang gewerblich genutzten Flächen. Für das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße Nr. 83 liegen konkrete Entwicklungsabsichten für ein Wohnungsbauprojekt vor, dessen Realisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertraglich gesichert wird.

Der Neubau von Wohnungen ist nach dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig. Planungsrechtlich liegt eine komplexe Situation vor. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gilt der Baunutzungsplan, der in großen Anteilen beschränktes Arbeitsgebiet ausweist, in dem Wohnen nicht zulässig ist. Im nördlichen Teil weist der Baunutzungsplan allgemeines Wohngebiet aus. Entlang der Residenzstraße gilt der einfache Bebauungsplan XX-B-11, der im Wesentlichen Mischgebiet (im Baunutzungsplan ursprünglich gemischtes Gebiet) festsetzt und Regelungen zu Vergnügungsstätten enthält.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans resultiert aus der Notwendigkeit, für die Entwicklung der Wohnbauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die neuen Nutzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Standort einzufügen und das vielschichtige bestehende Planungsrecht zu bereinigen. Die Integration vorhandener gewerblicher Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind, wird im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung angestrebt.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten Berlins in Nähe des Schäfersees und des Breitenkopfbereichs sowie in ca. sieben Kilometer Entfernung nordwestlich des historischen Stadtzentrums am Alexanderplatz.

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Teil des Ortsteils Reinickendorf an der Residenzstraße, die die Funktion eines Ortsteilzentrums hat. Neben ihrer Versorgungsfunktion übernimmt die Residenzstraße als Teilabschnitt der Bundesstraße B96 eine wichtige verkehrliche Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt (Bezirk Mitte) und dem Bezirk Reinickendorf. Die Residenzstraße ist am 14. Juli 2015 in das Förderprogramm „Aktive Zentren Residenzstraße“ (seit 2020: „Lebendige Zentren und Quartiere“) aufgenommen worden. Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung und Stärkung des Ortsteilzentrums.

Der Ortsteil Reinickendorf liegt im südöstlichen Teil des Bezirkes und grenzt an den Bezirk Mitte (Ortsteil Wedding). Gebietsprägend sind innerstädtische Baustrukturen und große Siedlungen aus allen Epochen. Das Naherholungsgebiet am Schäfersee liegt etwa 500 m in südlicher Richtung vom Geltungsbereich entfernt.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist durch eine Nutzungsmischung entlang der Residenzstraße geprägt. In den von der Residenzstraße abgewandten Baublöcken dominiert Wohnnutzung mit einer überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung. An der Friedrich-Wilhelm-Straße sind gegenüber dem Geltungsbereich ein öffentlicher Spielplatz sowie eine Kindertagesstätte vorhanden. Nordöstlich der Breitenkopfstraße befindet sich die Gustav-Freytag-Oberschule.

Die Grünflächen um das Breitenkopfbereich liegen ca. 200 m nördlich vom Plangebiet. Die Grün- und Sportflächen am Schäfersee befinden sich in einer Entfernung von ca. 400 m südlich vom Plangebiet.

Unmittelbar östlich grenzt eine fünfgeschossige Wohnbebauung auf den Grundstücken Breitenkopfstraße Nr. 71-77 an (Vorhaben- und Erschließungsplan XX-VE1). Im nördlichen Teil der Breitenkopfstraße grenzen 3-geschossige Gebäude der denkmalgeschützten Siedlung Paddenpuhl sowie kleingewerbliche Nutzungen an.

Die kaiserzeitliche Blockrandbebauung des Plangebiets wurde überwiegend Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Das denkmalgeschützte eingeschossige Gebäude Emmentaler Straße Nr. 100 stammt aus dem Jahr 1880.

Der Blockinnenbereich ist durch gewerbliche Nutzungen mit eingeschossigen Baukörpern geprägt. Die gewerbliche Nutzung hat in den letzten Jahrzehnten sukzessive abgenommen, so dass hier Flächen teilweise brach liegen oder zwischengenutzt werden. Da der Geltungsbereich bis vor kurzem in der Einfugschneise des Flughafen Tegel lag, ist nach Einstellung des Flugbetriebs mit einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität zu rechnen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ca. 3,86 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-53 wird

- im Nordwesten durch die Emmentaler Straße (Straßenmitte),
- im Nordosten durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Emmentaler Straße 100/100A und Friedrich-Wilhelm-Straße 78 und 79,
- im Südosten durch die Friedrich-Wilhelm-Straße (gesamte Straßenbreite im Geltungsbereich enthalten) und
- im Südwesten durch die Residenzstraße (Straßenmitte) begrenzt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen im Eigentum verschiedener Privateigentümer.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Geltungsbereich ist entlang der Residenzstraße und Emmentaler Straße mit einer vier- bis sechsgeschossigen Blockrandbebauung bebaut. Die Erdgeschosszone ist durch Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Im rückwärtigen Bereich sind eingeschossige Anbauten und Garagen vorhanden. Im Bereich der Grundstücke Residenzstraße Nr. 133 und 133a befinden sich zwei viergeschossige Wohnhäuser (Grenzbebauung).

Das Grundstück Residenzstraße Nr. 134 wird von einem Autohandel flächenhaft genutzt, der perspektivisch aufgegeben werden soll. Die Blockrandbebauung weist hier eine Baulücke auf, die durch ein Wohn- und Geschäftshaus geschlossen werden soll. Eine Planungskonzeption liegt bereits vor.

Entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße ist die Blockrandbebauung ebenfalls in einem ca. 80 m langen Abschnitt unterbrochen. Das Grundstück Nr. 83 ist mittig mit einem eingeschossigen Baukörper bebaut, der durch einen Einzelhandelsbetrieb sowie einen Telekommunikationsdienstleister genutzt wird. Im vorderen Bereich liegt die zum Einzelhandelsbetrieb zugehörige Stellplatzanlage. Im weiteren Blockinnenbereich befinden sich verschiedene Handwerksbetriebe (u.a. Fachbetrieb für Trockenbau und Akustik, Kfz-Werkstatt, Elektrotechnik etc.) sowie eine kulturelle Begegnungsstätte. Die Grundstücke Friedrich-Wilhelm-Straße Nr. 79, 81 und 84 sind nahezu vollständig versiegelt.

Die städtebauliche Situation ist ein Relikt aus den Nachkriegsjahren, dessen gewerbliche Nutzung durch den Baunutzungsplan planungsrechtlich gesichert wurde. Die noch vorhandenen Gewerbebetriebe dokumentieren die ursprüngliche gewerbliche Entwicklung. Die in den vergangenen Jahren eingetretene städtebauliche Entwicklung zeigt eine Verschiebung zur Mischgebiets- bzw. Wohnnutzung.

Das hintere Gebäude auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße Nr. 79 wird als kulturelle Begegnungsstätte genutzt. Gemäß der vorliegenden Betriebsbeschreibung dient die Einrichtung als Begegnungsstätte für kulturelle Treffen zu verschiedenen Anlässen (Weihnachten, Ostern, Neujahr, Gedenktage und religiösen Feiern), zum Austausch kultureller Traditionen (u.a. Handwerk), als Beratungsstätte und als Schülerhilfe.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Baunutzungsplan / Straßen- und Baufluchtlinien

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 überwiegenden Teil des Geltungsbereichs „beschränktes Arbeitsgebiet“ mit der Baustufe III/3 aus. Im beschränkten Arbeitsgebiet sind gemäß § 7 Nr. 10 BO '58 gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Gemäß § 7 Nr. 15 BO '58 ist im beschränkten Arbeitsgebiet eine Grundflächenzahl GRZ bis 0,5 zulässig. Nebenanlagen gehen nicht in die Berechnungen ein. Die Baumassenzahl BMZ ist auf 3,6 begrenzt.

Die Grundstücke Emmentaler Straße 94 bis 100 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-53) sowie 102 bis 108 (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 12-53) sind im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe III/3 (3 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl GFZ 0,9) ausgewiesen.

Der Bereich entlang der Residenzstraße ist als „gemischtes Gebiet“ mit der Baustufe IV/3 ausgewiesen. Hinsichtlich des Nutzungsmaßes sind 4 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Baumassenzahl von 4,8 zulässig. Die im Baunutzungsplan ausgewiesene Nutzungsart (gemischtes Gebiet) ist durch den Bebauungsplan XX-B-11 (veröffentlicht am 20.01.1994 im GVBl. auf S. 48) auf Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO 1990) umgestellt worden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und die

Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen) sind nicht zulässig.

Entlang der Residenzstraße verläuft die förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie vom 27. Juni 1929, die auch weiterhin gültig ist.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Der Geltungsbereich ist allseitig von dem öffentlichem Verkehr gewidmeten Straßen umgeben und gilt somit als öffentlich-rechtlich erschlossen.

Die Residenzstraße ist Teil der übergeordneten Verkehrsverbindung der B96 und ist im übergeordneten Straßennetz von Berlin (Bestand 2015 und Planung 2025) als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) eingestuft. Die Verkehrsprognose 2025 geht für die Residenzstraße von einer Verkehrsbelastung von 39.000 bis 43.000 Kfz/h (24h DTVw) aus.

Die Emmentaler Straße ist in diesem Straßenabschnitt im übergeordneten Straßennetz (Bestand 2015 und Planung 2025) als Ergänzungsstraße eingestuft. Die Verkehrsprognose ist mit 11.000 Kfz/h (24h DTVw) angegeben. Die Friedrich-Wilhelm-Straße erfüllt eine untergeordnete Funktion als quartiersinterne Erschließungsstraße.

2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Der Geltungsbereich ist fußläufig sowie für den Radfahrverkehr durch alle angrenzenden Straßen erschlossen. Im Bereich der Residenzstraße ist ein beidseitiger etwa 1 m breiter Hochbordradweg vorhanden. Eine Querung der Residenzstraße außerhalb der hierfür vorgesehenen Furten auf dem Mittelstreifen ist durch einen Stabmattenzaun erschwert.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die U-Bahnlinie 8 (Wittenau-Hermannstraße). Der nächstgelegene U-Bahnhof „Residenzstraße“ befindet sich unmittelbar angrenzend im Kreuzungsbereich Residenzstraße / Emmentaler Straße. Die Haltestelle Alexanderplatz in Berlin-Mitte ist mit der U-Bahn in ca. 10 min erreichbar. In der Residenzstraße und Emmentaler Straße verkehren verschiedene Buslinien (Linien 122, 125, 327, N8).

2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadttechnisch vollständig erschlossen. Die umliegenden Straßen sind mit Wasserversorgungs-, Gas- und Stromleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanalisation und Telekommunikationsanlagen ausgestattet.

Strom und Gas

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Leitungen für Gas sowie Stromleitungen im Mittel- und Niederspannungsbereich vorhanden. Auf dem Grundstück Residenzstraße 135 (Flurstück 5768/45) befindet sich die Netzstation 36668 und auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 79 (Flurstück 4101/59) befindet sich die Netzstation 31144.

Wasser / Schmutzwasser

In den umliegenden Straßen befinden sich Trink- und Entwässerungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. In der Residenzstraße verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 1000, die erhalten bleiben muss.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Denkmale bzw. Denkmalbereiche, die in der Denkmalliste Berlin eingetragen sind:

Denkmalbereich - Ensemble

Residenzstraße 130-132A, Listen-Nr. 09012278, Mietshausgruppe, überwiegend 1904-10 von Otto Dowe,
enthaltene Baudenkmale: Friedrich-Wilhelm-Straße 85-87, Residenzstraße 130/131, 132A
Weiterer Bestandteil des Ensembles: Residenzstraße 132, Listen-Nr. 09012280, Mietshaus, 1904 von Otto Dowe

Baudenkmale

Friedrich-Wilhelm-Straße 78, Listen-Nr. 09011969, Mietshaus mit Garagengebäude, 1924 von Franz Lauchstädt

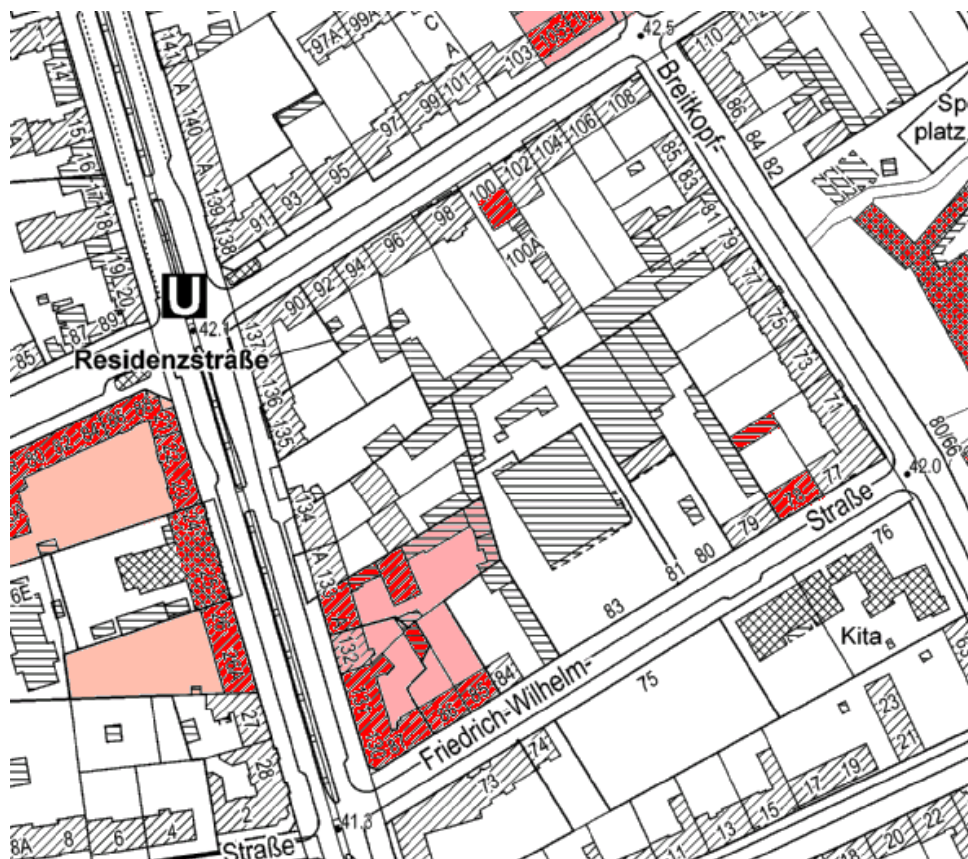
Friedrich-Wilhelm-Straße 85, Listen-Nr. 09011970, Mietshaus, 1926

Friedrich-Wilhelm-Straße 86, Listen-Nr. 09011971, Mietshaus, 1910

Residenzstraße 130-131, Friedrich-Wilhelm-Straße 87, Listen-Nr. 09012279, Mietshaus und Remise, 1909-10 von Otto Dowe

Residenzstraße 132A, Listen-Nr. 09012281, Mietshaus, 1908 von Otto Dowe; Remise und Stallgebäude, 1878, Wiederaufbau 1890

Emmentaler Straße 100, Listen-Nr. 09011943, Wohnhaus, um 1880 (D)



2.8 Altlasten

In Folge historischer Nutzungen sind zwei Grundstücke im Bodenbelastungskataster aufgeführt.

- Friedrich-Wilhelm-Straße 83 (Katasternummer 1169), altlastenverdächtige Fläche (Altöl und Fischöl z.T. auf Freiflächen gelagert, Betonboden des Gebäudes weist Ölverschmutzungen auf, Stand 1980)
- Residenzstraße 134 (Katasternummer 10386), Verdachtsfläche (Kfz-Branche), Teilsanierung ist erfolgt

Zur Verifizierung der Verdachtstatbestände sowie weiterer ggf. vorhandener Bodenbelastungen wurden historische Recherchen sowie Untersuchungen veranlasst.

In Folge der Recherchen ist folgendes Grundstück in das Bodenbelastungskataster aufgenommen worden:

- Residenzstraße 133 A (Katasternummer (17474), Verdachtsfläche (Lederfabrik, Maschinenbau, Seifenfabrik)

Friedrich-Wilhelm-Straße 83

Für das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 hat der Eigentümer orientierende Untersuchungen durchführen lassen. Danach lassen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse keinen unmittelbaren Handlungsbedarf im Hinblick auf die Anforderungen des Boden- und Grundwasserschutzes erkennen. Die Untersuchungen sind aber für die geplante Umnutzung des Geländes von der derzeitigen Gewerbenutzung in eine Wohnnutzung in Abhängigkeit von der konkreten Nutzungsplanung möglicherweise noch nicht ausreichend belastbar. Da in Teilbereichen noch genutzte Baulichkeiten vorhanden sind, können die weiteren Untersuchungen jedoch noch nicht durchgeführt werden.

In Absprache mit dem Umweltamt wurden 8 Rammkernsondierungen bis ins Grundwasser niedergebracht. Die Rammkernsondierung BS 5/15 (vermuteter Abstrom) wurde zu einer Grundwassermessstelle bis in 4 m u GOK ausgebaut. Der Boden wurde meterweise beprobt. Die Analyse erfolgte vorerst auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, extrahierbare organisch gebundene Halogene, Mineralölkohlenwasserstoffe und Schwermetalle (PAK, EOX, MKW und SM) im 1. Bodometer und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe und Mineralölkohlenwasserstoffe (LHKW, BTEX und MKW) im Grundwasseranschnitt. Zusätzlich sollte bei Auffälligkeiten analysiert werden. In BS 1/15 wurde eine Bodenluftprobe genommen und auf LHKW und BTEX hin analysiert. Es wurden keine Oberflächenmischproben erstellt. Auf Grund der vorhandenen Bebauung war dies nicht möglich. Außerdem wurden die Rammkernsondierungen nicht eingemessen. Daher kann keine Grundwasserfließrichtung ermittelt werden. Nach Abriss der vorhandenen Bebauung ist daher eine Oberflächenmischprobe zu erstellen, insbesondere, da Verunreinigungen im Oberboden schon festgestellt wurden. Dies soll mittels städtebaulichem Vertrag gesichert werden.

In der Bodenluftprobe wurden 2,12 mg/m³ LCKW gemessen. Somit liegt keine Überschreitung der Grenzwerte der Berliner Liste (50 mg/m³) vor. Eine Verunreinigung mit LCKW, die vom Grundstück ausgeht, ist nicht zu vermuten. BTEX wurde nicht nachgewiesen.

Die Grundwasserprobe BS 5/15 war unauffällig.

Die meisten Bodenproben waren sensorisch unauffällig. Lediglich in BS 1/15 wurde im Grundwasseranschnitt (ab 2,75 m u GOK) ein deutlicher Benzingeruch notiert, sowie eine auffällige dunkelgraue bis dunkelviolette Verfärbung. Die Analytik der Bodenprobe war jedoch unauffällig, es konnten keine erhöhten Werte für MKW nachgewiesen werden.

Wie es zu diesem Widerspruch kommt, ist unklar. Im Oberboden wurde für MKW ein Wert von 180 mg/kg TS festgestellt. Bei geplanten Tiefbauarbeiten (Errichtung einer Tiefgarage) ist auf Veränderungen in der Bodenmatrix zu achten.

Im Oberboden wurden in den Rammkernsondierungen 6 und 7 Verunreinigungen mit MKW (1400 bzw. 1900 mg/kg TS) und PAK (15 bzw. 12 mg/kg TS) nachgewiesen. Die Beurteilungswerte der Berliner Liste 2005 werden um das 4,8-fache für MKW und das 1,3-fache für PAK überschritten. In diesem Bereich ist der vorhandene Boden auszutauschen. Die darunterliegende Bodenschicht wurde nicht analysiert. Es ist daher derzeit keine Aussage über die Mobilität der Schadstoffe möglich. Im Rahmen von Baumaßnahmen muss eine weitere Beprobung stattfinden. Da es sich bei diesem

Bereich um die geplanten Flächen für eine Tiefgarage handelt, ist davon auszugehen, dass beim Bau der Tiefgarage der komplette Boden ausgehoben und entsorgt wird. Daher wird derzeit auf die Forderung der Analyse der tieferen Bodenschichten seitens des bezirklichen Umweltamtes verzichtet. Sofern der Tiefgaragenbau nicht erfolgt, sind weitere Beprobungen erforderlich.

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen Verunreinigungen, die im Rahmen der künftigen Bebauung weiter untersucht werden müssen, da sie für die geplante Nutzung Wohnen noch nicht ausreichend belastbar sind. Durch den erforderlichen Bodenaustausch, der als vertretbar eingestuft wird, ist sichergestellt, dass für künftige Nutzer/innen keine gesundheitlichen Gefährdungen bestehen. Bei Baumaßnahmen ist die Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden mittels städtebaulichem Vertrag gesichert.

Vorliegendes Gutachten: GuD: „Orientierende Altlastenuntersuchungen für das Projekt Friedrich-Wilhelm-Straße 83“ im Auftrag von himmelbrand architekten, Berlin 28.10.2015

Residenzstraße 134

Die Erfassung im Bodenbelastungskataster erfolgte insbesondere auf Grund der Nutzung durch die Kfz-Branche. Im Zusammenhang mit einem Akutschaden (Ölverunreinigung) im Jahr 1994 wurde verunreinigter Boden entsorgt und die Betreiberfirma erhielt Auflagen zum sachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Damit ist eine Teilsanierung erfolgt. Die Bauaktenrecherche ergab bis Anfang der 90er Jahre keine bzw. kaum altlastenrelevante Nutzungen. Das Gelände ist voll versiegelt. Ggf. verbliebene Bodenverunreinigungen sind im Rahmen von Baumaßnahmen mit vertretbarem Aufwand sanierungsfähig, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich. Bei Baumaßnahmen ist die Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Residenzstraße 133 A

Die nach dem Branchentelefonbuch vermutete altlastenrelevante Nutzung einer Lederwarenfabrik, einer Motorengesellschaft und einer chemischen Seifenfabrik bestätigte sich durch die Bauaktenrecherche. Es liegen Ergebnisse aus Baugrundaufschlüssen aus dem Jahr 2013 vor. Das damals geplante Bauvorhaben wurde jedoch nicht ausgeführt, so dass keine Haufwerkanalysen vorliegen.

Mit Ausnahme erhöhter Werte bei Kohlenwasserstoffen (KW) sind die Ergebnisse der Einzelsondierungen unauffällig. Prüfwerte im Hinblick auf das Schutzgut menschliche Gesundheit sind für KW in der Bundesbodenschutzverordnung nicht ausgewiesen. Die erhöhten Gehalte sind nach Abfallrecht und einer Grundwassergefährdung zu beurteilen. Der Beurteilungswert der Berliner Liste im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser wird leicht überschritten. Durch die Versiegelung des Geländes besteht ein gewisser Schutz für das Grundwasser vor schadstoffbelastetem Sickerwasser.

Bei Entsiegelung im Rahmen von Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass eine Sanierung von Bodenverunreinigungen durch Bodenaustausch mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Bei Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist die Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Damit dies gesichert ist, ist das Grundstück als Verdachtsfläche in das Bodenbelastungskataster aufgenommen worden.

Vorliegende Gutachten: IngGeo Ing.-Büro: „Orientierende umweltgeotechnische Bodenuntersuchung“ Residenzstraße 133A im Auftrag von Hausverwaltung Lotzin, Berlin 16.04.2013 und

IngGeo Ing.-Büro: „Geotechnischer Bericht“ Residenzstraße 133A im Auftrag von Hausverwaltung Lotzin, Berlin 16.04.2013

Friedrich-Wilhelm-Straße 86

Die Recherche im Branchentelefonbuch deutete auf eine vermutete altlastenrelevante Nutzung (Bautischlerei) hin. Diese Nutzung bestätigte sich nach der Bauaktenrecherche nicht. Untersuchungen sind damit nicht erforderlich.

Residenzstraße 130/131 Ecke Friedrich-Wilhelm-Straße 87

Die laut Branchentelefonbuch vermutete altlastenrelevante Nutzung (Stahlgießerei) bestätigte sich durch Bauaktenrecherche nicht. Untersuchungen sind damit nicht erforderlich.

Residenzstraße 133

Die Bauaktenrecherche ergab keine altlastenrelevante Nutzung (Wohngebäude und Speisewirtschaft). Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Altlastenverdachtsflächen außerhalb des Geltungsbereichs:

Breitkopfstraße 73/77 und Breitkopfstraße 71/Friedrich-Wilhelm-Straße 77

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zwei Grundstücke, die im Bodenbelastungskataster aufgeführt sind: Breitkopfstraße 73-77 (Katasternummer 11054) und Breitkopfstraße 71/Friedrich-Wilhelm-Straße 77 (Katasternummer 11069). Im Zuge von Baumaßnahmen 1996/97 wurden bei Bodenuntersuchungen z.T. erhebliche Belastungen mit Schwermetallen und PAK festgestellt, die auch im Grundwasser nachgewiesen wurden. Der belastete Boden wurde entsorgt bzw. neu aufgetragen und damit das Gefährdungspotenzial verringert.

Breitkopfstraße 79/81

Das anliegende Grundstück Breitkopfstraße 79/81 wurde 2015 unter der Nr. 17464 ebenfalls in das Bodenbelastungskataster aufgenommen. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2001 sind erhebliche Belastungen des Bodens mit Schwermetallen, MKW und PAK festgestellt worden. Das Grundwasser wurde nicht untersucht. Eine Untersuchung auf leichtflüchtige Kontaminanten erfolgte ebenfalls nicht. Aktuelle Untersuchungsergebnisse liegen bisher nicht vor.

Eine mögliche Gefährdung für das Plangebiet ist möglicherweise durch anströmendes Grundwasser gegeben. Relevant ist dies (wie auch bei den Grundstücken Breitkopfstr.73/77 und Breitkopfstr. 71/Friedrich-Wilhelm-Str. 77), wenn im Plangebiet eine Grundwassernutzung erfolgen soll. Dies könnte auch im Zuge von Tiefbauarbeiten (Bau einer Tiefgarage) und damit verbundenen Grundwasserabsenkungen relevant werden (gilt auch für die Grundstücke Breitkopfstr.73/77 und Breitkopfstr. 71/Friedrich-Wilhelm-Str. 77).

Ob von diesen Grundstücken an der Breitkopfstraße eine Gefährdung für das von dort auf das Plangebiet anströmende Grundwasser ausgeht, ist demzufolge nicht auszuschließen. Dies ist aber nur relevant, wenn eine Grundwassernutzung (für den Eigenbedarf) erfolgen soll. Andernfalls ist keine Gefährdung zu erwarten. Leichtflüchtige Kontaminationen, die ggf. erforderliche Maßnahmen für die künftige Nutzung Wohnen zur Folge hätte, sind nicht vorhanden. Da sich die vermeintlichen Eintragsgrundstücke außerhalb des B-Plangebietes befinden, ist eine Überbauung/ Überplanung, die eine eventuell erforderliche Sanierung behindern könnte, nicht zu befürchten.

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 (LEPro 2007, GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294).

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

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:

§ 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

§ 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.

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

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert die Rahmenbedingungen und Eckpunkte für die räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Berlin ist Metropole (Ziel 3.4 Nr. 1). Mit dieser zentralörtlichen Einordnung wird der Größe, der internationalen und nationalen Bedeutung Rechnung getragen. So sollen sich künftig verstärkt die Zentralen internationaler Unternehmen und innovative Industriebetriebe in der Stadt ansiedeln und Berlin soll sich als Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum etablieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung im europäischen Maßstab und ist als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken (Ziel 3.4 Nr. 2).

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg LEP HR stellt in seiner Festlegungskarte gemäß Ziel 5.6 (Z) Abs. 1 das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar. Für den Geltungsbereich ist folgende Aussage relevant:

Grundsatz 5.1 Nr. 1 und Nr. 2 (G): Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. [...] Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt 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 stellt als regionalplanerische Aussage die Residenzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Einzelhandelskonzentration dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Abl. 3809) stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche M2 dar. M2-Flächen sind dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen, etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Sie tragen den Charakter eines Mischgebiets oder der Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung.

Die Residenzstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit U-Bahn-Linie dargestellt. Entlang der Residenzstraße überlagert die südlich vom Geltungsbereich dargestellte Einzelhandelskonzentration die südliche Spitze des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm des Landes Berlin stellt 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 dar.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel (Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz). Es handelt sich um ein Quartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung (gemäß Programmplan Erholung und Freiraumnutzung). Das heißt, die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen ist nicht ausreichend - das Wohngebiet ist unterversorgt. Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum werden in diesem Bereich als durchschnittlich beurteilt. Die Versorgung mit privatem bzw. halböffentlichem Freiraum ist nur minimal bzw. durchschnittlich. Für das B-Plan-Gebiet ergeben sich folgende Anforderungen an die geplanten Nutzungen:

- Erhaltung ökologisch wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtung, Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen und Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Erhaltung und Neupflanzung von Stadtbäumen, Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands und Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung durch Erhaltung, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grünflächen und -strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo) baulicher Oberflächen,
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestaltete Freiräume bei baulicher Verdichtung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

3.4 Fluglärm

Der Geltungsbereich befand sich in der "Planungszone Fluglärmschutz", in dem der äquivalente Dauerschallpegel mehr als 62 dB(A) beträgt. Durch die Schließung des Flughafen Tegels am 08.11.2020 und das Auslaufen der Betriebsgenehmigung sechs Monate später entfallen die Fluglärmbeeinträchtigungen. Die Entlassung aus dem Luftrecht fand mit Ablauf des 04.05.2021 statt (Amtsblatt für Berlin, 30.04.2021, S. 1310).

3.5 Stadtentwicklungsplanungen

Die Stadtentwicklungsplanungen (StEP's) enthalten nur zum Teil Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich. Im Folgenden werden nur die Stadtentwicklungsplanungen aufgeführt, die relevante Aussagen zum Geltungsbereich machen.

3.5.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der am 20.08.2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) benennt stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis zum Jahr 2030. Grundlage ist insbesondere die neue Bevölkerungsprognose für Berlin, die von einem starken Zuwachs ausgeht.

Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, da hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Der Stadtentwicklungsplan sieht die Innenentwicklung im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnstandort gesichert und qualifiziert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-53 wird im StEP Wohnen nicht als großes Wohnungsbaupotenzial dargestellt, sondern gehört zu den sonstigen Wohnungsbaupotenzialen.

In der Wohnungsbaudatenbank WOFIS ist für das Gebiet W1210-008 (einschließlich Bretkopfstraße 79-81) in Bezug auf Nachverdichtung/Baulückenschließung ein Potenzial von 110 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufgeführt.

3.5.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Der StEP MoVe als ein zentrales Instrument der städtebaulichen Planung ordnet dieses Verkehrsgeschehen. Er analysiert die gegenüber dem Stadtentwicklungsplan Verkehr aus dem Jahr 2011 veränderten Rahmenbedingungen, zum Beispiel das Verkehrsaufkommen und welche Verkehrsmittel benutzt werden, er skizziert die zu erwartenden Entwicklungen und definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, um die gesteckten Ziele im Jahr 2030 zu erreichen. Das Maßnahmenprogramm des StEP MoVe, um die verkehrspolitischen Ziele zu erreichen, gliedert sich in drei Teile:

- das Handlungskonzept (siehe Kapitel 4)
- Handlungserfordernisse mit den zugehörigen Kernmaßnahmen – thematisch und räumlich;
- den Maßnahmenkatalog des StEP MoVe insgesamt (siehe Anhang I);
- das „Mobilitätsprogramm 2023“ (Anlage zum StEP MoVe), das die vorrangig zu bearbeitenden Maßnahmen enthält.

Übergeordnetes Straßennetz, im Bestand 2017 und in der Planung 2025

Die Residenzstraße ist als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II eingestuft. Die Emmentaler Straße wird der Kategorie Ergänzungsstraße (Straßen von besonderer Bedeutung) zugeordnet.

Konzept Parkraumbewirtschaftung 2021

Der Geltungsbereich liegt bei der Parkraumbewirtschaftung (2021) außerhalb vorhandener Bewirtschaftungsgebiete und außerhalb potenzieller Erweiterungsflächen.

Das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), Bestand 2010 -ohne Bus-

Das Plangebiet ist durch die U-Bahn erschlossen (U-Bahnlinie U8). Nördlich bzw. östlich des Plangebietes verlaufen Gleisanlagen der S-Bahn sowie Gleisanlagen, die derzeit als Zuführung im Güterverkehr zu Gleisanschlüssen nördlich der Bahnanlagen dienen. Die Gleisanlagen befinden sich in ca. 500 m und 900 m Entfernung. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe sind Alt-Reinickendorf (ca. 900 m) sowie Schönholz (ca. 1 km).

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

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Planungen bzw. Ausbaumaßnahmen bis 2025 im Bereich des ÖPNV (ohne Bus) dargestellt.

Ein Ausbau der Gleisanlagen nördlich bzw. östlich vom Plangebiet ist geplant, um die Infrastruktur vor allen Dingen auch für den Regionalverkehr nutzen zu können.

Netzplan Radverkehrsnetz

Im Netzplan zum Radverkehrsnetz Berlin, Stand August 2021, wird die Residenzstraße als Teil des Radvorrangnetzes dargestellt. Die Emmentaler Straße ist dem Ergänzungsnetz zugeordnet.

Wirtschaftsverkehr

Der Plan zum Wirtschaftsverkehr trifft zum Plangebiet keine Aussagen.

3.5.3 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Senat hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält rahmensetzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur. Der StEP weist den unmittelbar südlich anschließenden Bereich Residenzstraße/Markstraße als Ortsteilzentrum aus.

Die nächstgelegenen Stadtteilzentren sind das jeweils rund 3 km entfernt gelegene Stadtteilzentrum „Kurt-Schumacher-Platz“ im Westen sowie „Badstraße“ im Südosten. Das Hauptzentrum „Müllerstraße“ befindet sich ebenfalls ca. 3 km südwestlich vom Geltungsbereich.

3.5.4 Stadtentwicklungsplan Klima

Der am 31. Mai 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und wurde 2016 durch die Handreichung StEP Klima KONKRET fachlich vertieft. Ziel des StEP Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern
- Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das StEP Klima enthält vier Handlungsfelder

- Bioklima
- Grün- und Freiflächen
- Gewässerqualität und Starkregen
- Klimaschutz.

Für diese Handlungsfelder zeigt der Stadtentwicklungsplan Klima eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse auf und benennt mögliche Maßnahmen.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-53 enthält der Stadtentwicklungsplan Klima folgende Aussagen:

Bioklima

Das Plangebiet 12-53 zählt nicht zu den Siedlungsräumen, die heute am Tag bereits von Wärmebelastung betroffen sind. Die Betrachtung der Wärmebelastung bei Nacht stellt das Plangebiet als voraussichtlichen Zuwachs der betroffenen Siedlungsräume bis 2050 dar. Im

Maßnahmenplan wird der südliche Teil des Plangebiets in der Kategorie „Wohngebiete mit perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf“ aufgeführt.

Grün- und Freiflächen

In der „Analysekarte Grün- und Freiflächen“ wird das Plangebiet hinsichtlich Änderungen des Grundwasserstands in der Kategorie „ Stadtbäume im Siedlungsraum“ aufgeführt.

Maßnahmenplan

Die Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollen ausgeschöpft werden.

Gewässerqualität und Starkregen

Im Geltungsbereich ist eine Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) vorhanden. Der Geltungsbereich wird als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad dargestellt. Der Anteil der Blockfläche an der unbebaut versiegelten Fläche liegt bei 30 bis 40%.

Gemäß Maßnahmenplan sollte die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausgeweitet werden.

Der StEP Klima KONKRET vom Juni 2016 ergänzt den Stadtentwicklungsplan Klima von 2011. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Beispielhafte Maßnahmen der Umsetzung sind:

- Begrünung von Fassaden und Dächer
- Erhöhung der Albedo – also Rückstrahlwirkung – und Wärmespeicherung von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen durch die Wahl gering wärmeleitender Materialien und heller Farben
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen
- Entsiegelung von Hofflächen und geeigneten Flächen im Straßenraum

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“

Die Residenzstraße ist am 14. Juli 2015 in das Förderprogramm „Aktive Zentren Residenzstraße“ (seit 2020: „Lebendige Zentren und Quartiere“) aufgenommen worden. Das Programm soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben und u.a. als Standorte für Kultur dienen. Die Finanzhilfen können z.B. für Investitionen zur Profilierung der Zentren- und Standortentwicklung (Aufwertungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen, Citymanagement etc.) eingesetzt werden. In Berlin setzt dieses Programm seit 2008 wichtige Impulse zur wirtschaftlichen und stadtstrukturellen Stärkung ausgewählter Geschäftsstraßen.

Grundlage für den Handlungsrahmen zur Umsetzung von zielorientierten Maßnahmen bildet das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Ortsteilzentrum Residenzstraße in Berlin-Reinickendorf“. Das ISEK beschreibt auf Basis einer Bestandsaufnahme gebietsspezifische Ziele und Handlungserfordernisse, um den eingesetzten negativen Entwicklungen in der Geschäftsstraße entgegenzuwirken und das Ortsteilzentrum Residenzstraße nachhaltig zu verbessern. Das Ortsteilzentrum Residenzstraße verfügt gemäß ISEK trotz aller Mängel über Potenziale, die für eine zukunftsfähige Entwicklung genutzt werden können. Es erfüllt mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangeboten zentrale Funktionen für die Bezirksregion Reinickendorf Ost. Insbesondere im Bereich Nahversorgung bietet die Residenzstraße ein gutes Angebot für die Versorgung der umliegenden Quartiere mit Waren des täglichen Bedarfs.

Aus der Bestandsanalyse, dem Leitbild und den Zielen lassen sich die folgenden Handlungsschwerpunkte für eine Verbesserung der Residenzstraße als Geschäftsstraße und Ortsteilzentrum für Reinickendorf Ost mit Unterstützung durch das Förderprogramm Aktive Zentren ableiten:

- (A) Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Geschäftsstraße, Stärkung des Handels und des Gewerbes, Verbesserung der Angebotsstruktur und des Images, Profilierung des Gesundheitsstandorts
- (B) Gestaltung des öffentlichen Raums, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Entwicklung von Verkehr und Mobilität, Verbesserung der Sicherheit
- (C) Aufwertung der Freiräume für Erholung und Freizeit, Verbesserung der Anbindung an die Geschäftsstraße
- (D) Aufwertung und Ausbau der sozialen Infrastruktur, Entwicklung des „Kulturellen Bandes Stargardtstraße“, Sicherung des Wohnstandorts, Nutzung der Nachverdichtungspotenziale, Entwicklung der sozialen Mischung
- (E) Stärkung von Freizeit, Bildung und Kultur, Entwicklung von Tourismus (Weiße Stadt), Förderung der ethnischen Integration.

Aus den Zielen sind bereits erste konkrete Maßnahmen abgeleitet worden, die sich in Planung bzw. Umsetzung befinden:

- Durchführung eines landschaftsplanerischen Wettbewerbes zum Freiraum am Schäfersee inklusive Verbesserung der Eingangssituation mit Kiosk und U-Bahnhof. Die Umsetzung der Maßnahmen des Siegerentwurfs begann im Jahr 2021 und soll bis 2023 abgeschlossen sein.
- Durchführung eines landschaftsplanerischen Wettbewerbes zur Aufwertung des Franz-Neumann-Platzes. Die bauvorbereitenden Maßnahmen zur Realisierung des Siegerentwurfs sollen in 2022 beginnen.
- Umgestaltung der Residenzstraße auf der Grundlage eines 2016 bis 2019 erarbeiteten Rahmenkonzepts, u.a. unter Einbindung der Bürgerschaft, Gewerbetreibender und Träger öffentlicher Belange. Bauvorbereitende Maßnahmen werden seit 2019 fortgeführt, die Umsetzung erfolgt vsl. ab 2022.
- Erarbeitung der Ausführungsplanung für die denkmalgerechte energetische Sanierung der Stadtteilbibliothek Stargardtstraße zwischen 2019 und 2020. Die bauliche Umsetzung folgt ab 2022.
- Umgestaltung und Neuaufteilung der Stargardtstraße (voraussichtlicher Beginn der Maßnahme in 2022).

Vorliegender Bericht: Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH: „Integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) für das Ortsteilzentrum Residenzstraße in Berlin-Reinickendorf“ im Auftrag des Bezirksamt Reinickendorf, 23. April 2015.

3.6.2 Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne (2008 / 2013-2018) fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Bestandteil der gesamtstädtischen Lärmaktionsplanung für Berlin ist die Erarbeitung geeigneter Maßnahmen zur Lärminderung in Konzeptgebieten und Konzeptstrecken. Die Residenzstraße ist auf Grund der hohen Lärmbelastungen als Konzeptgebiet ausgewählt worden.

In dem Bericht zur Residenzstraße (Mai 2008) heißt es:

Das Konzeptgebiet Residenzstraße steht exemplarisch für einen Transitraum im Bereich der äußeren Stadt mit hohen, nicht verlagerbaren Durchgangsverkehrsanteilen. Das Maßnahmenspektrum

im Rahmen der Lärmaktionsplanung ist somit weitestgehend auf verkehrsorganisatorische und straßenräumliche Maßnahmen begrenzt.

Auf der Basis einer umfangreichen Analyse der Lärmbelassungssituation und unter Einbeziehung bestehender Planungen wurden konkrete Maßnahmeempfehlungen zur Lärminderung für das Konzeptgebiet erarbeitet. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur Verbesserung der straßenräumlichen Situationen und zur Verbesserung der Bedingungen für den nicht-motorisierten Verkehr, hier insbesondere die Ergänzung und Verbesserung der Anlagen für den Radverkehr und die Verbesserung der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Haltestellen. In einigen Straßen können auch durch Fahrbahnsanierungen Reduktionen der Lärmpegel erreicht werden. Ergänzend wird für ausgewählte Straßen neben den vorgesehenen Tempo 30-Regelungen für den Nachtzeitraum empfohlen, langfristig unter Einbeziehung der Erfahrungen mit den bereits umgesetzten Tempo 30-Regelungen eine Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h ganztags zu prüfen.

Mit den entwickelten Maßnahmen können z.T. deutliche Minderungen der Lärmbelastungen erreicht werden, ohne dass in die verkehrlichen Funktionen des Hauptstraßennetzes eingegriffen wird. Durch langfristig wirkende Maßnahmen zur Dämpfung des Verkehrsaufkommens sind weitere Lärminderungen möglich. Auch bei Umsetzung aller Maßnahmen und unter Berücksichtigung langfristiger Minderungspotentiale werden weiterhin in Teilbereichen des Konzeptgebietes hohe Lärmbelastungen verbleiben. Für diese sollen Maßnahmen des passiven Schallschutzes geprüft werden.

Die Maßnahmen zur Fahrbahnerneuerung sowie Tempo-30-Bereiche (ganztägig) wurden inzwischen umgesetzt.

Die Fassaden der Gebäude entlang der Residenzstraße sowie die Fassaden der Gebäude Emmentaler Straße 90/98 sind aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung im Schallschutzfensterprogramm 2014/2015 des Landes Berlins aufgeführt. An lauten Straßen, an denen keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung möglich sind, wird mit dem Förderprogramm „Passiver Schallschutz“ der Einbau von Schallschutzfenstern im Gebäudebestand zum Schutz des Wohnraums erleichtert. Die Eigentümer der Grundstücke, die für das Schallschutzfensterprogramm ggf. förderfähig sind, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angeschrieben und auf das Förderprogramm hingewiesen. Es gab keine Beantragungen für das Förderprogramm.

3.6.3 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 sieht für die Stadtplanung u.a. folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und der Schadstoffbelastung vor: Erhalt und Ausweitung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch, Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Belastungsschwerpunkte, Einhaltung der Grenzwerte bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen, Schaffung von Grünzügen und straßenbegleitenden Grünflächen sowie Beachtung der Maßgaben der Stadtentwicklungspläne (insb. Klima und Zentren). Ein wesentlicher Teil der Maßnahmen konzentriert sich auf den Verkehrssektor. Die 2. Fortschreibung wurde Mitte Juli 2019 verabschiedet und erste Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung.

Bei den NO₂-Konzentrationen an Hauptverkehrsstraßen (Basisjahr 2009) ist die Residenzstraße mit einem NO₂-Jahresmittelwert von 42-44 µg/m³ eingestuft und übertrifft somit den ab 2010 gültigen Jahresmittelgrenzwert in Höhe von 40 µg/m³. Auch bei der Feinstaubbelastung (PM₁₀) ergibt sich entlang der Residenzstraße eine Überschreitung des Grenzwertes (Stand 2009).

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 Plangebiets mit dem ÖPNV sind von der geplanten Intensivierung der Wohnnutzung keine wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den Zielstellungen des Luftreinhalteplans zu erwarten. Die Überschreitung des NO₂-Jahresmittelgrenzwerts an der Residenzstraße ergibt sich aus der Belastung im Bestand insbesondere durch den Durchgangsverkehr. Die durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen tragen nicht zu einer signifikanten Verstärkung der Belastung bei.

3.6.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Mit Beschluss vom 16.06.2015 hat der Senat von Berlin das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ beschlossen. Seitdem bestehen für das Land Berlin einheitliche Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen von Bebauungsplanverfahren für Wohnbauflächen, die Investoren an den Kosten für soziale und technische Infrastruktur beteiligen sowie einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sichern.

Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, müssen die für die Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Wege der Bauleitplanung noch geschaffen werden. Neben dem Fehlen einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung, fehlt auch häufig eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, die Voraussetzung bzw. Folge der geplanten Wohnbauprojekte ist. Dies betrifft insbesondere die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Darüber hinaus ist grundsätzlich ein Anteil von 30 % der Geschossfläche neuer Wohnungen als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen mit den Projektträgern zu vereinbaren. Sofern eine Zustimmungserklärung vor dem 01.02.2017 und der Abschluss des städtebaulichen Vertrages vor dem 31.07.2018 erfolgt sind, ist ein Anteil von 25 % der Wohneinheiten förderfähig im Sinne des Baulandmodells herzustellen.

Die von Investoren zu tragenden Leistungspflichten müssen insgesamt angemessen sein. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt über ein vereinfachtes Bewertungsschema, bei dem der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird. Dafür stehen differenzierte Berechnungstools zur Verfügung.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1 Integriertes Entwicklungskonzept Wohnen

Ergänzend zum StEP Wohnen wurde für den Ortsteil Reinickendorf ein integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung von Potenzialen für zusätzlichen Wohnraum und die Empfehlung von Handlungsmaßnahmen, um den vorhandenen Wohnbestand zu stärken und auszubauen. In der Untersuchung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans neben Baulückenschließungen in der Breitkopfstraße und Residenzstraße im Wesentlichen die gewerblich genutzten Flächen an der Friedrich-Wilhelm-Straße als Potenzialflächen für Wohnen identifiziert worden. Zur Aktivierung der Fläche sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Vorliegendes Gutachten: BSM: Integriertes Entwicklungskonzept Wohnen für den Ortsteil Reinickendorf im Auftrag des Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Juni 2013

3.7.2 Bereichsentwicklungsplanung

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt nicht vor.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar östlich schließt der Geltungsbereich des am 16.09.1997 festgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplans XX-VE1 (GVBl. S. 486) für die Grundstücke Breitkopfstraße 69-77 an. Dieser setzt Mischgebiet mit einer fünfgeschossigen Blockrandbebauung fest. Im Blockinnenbereich sind Flächen für Stellplätze und Pflanzbindungen gesichert.

Der am 10.01.1994 festgesetzte Bebauungsplan XX-B-11 (veröffentlicht am 20.01.1994, GVBl. 48) umfasst straßenbegleitende Grundstücke beidseitig der Residenzstraße zwischen Freiheitsweg und

Franz-Neumann-Platz. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans sind die Umstellung auf die Nutzungsarten Mischgebiet und Gewerbegebiet sowie Regelungen zu Vergnügungsstätten.

Südwestlich bzw. nordwestlich vom Geltungsbereich sichern die festgesetzten Bebauungspläne XX-18 (festgesetzt am 07.10.1958, GVBl. S. 966) bzw. XX-6 (festgesetzt am 13.01.1958, GVBl. S. 42) Wohngebiete mit einer viergeschossigen Bebauung.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Um der derzeit schwierigen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu begegnen, hat der Bezirk Reinickendorf das oben genannte Entwicklungskonzept (Integriertes Entwicklungskonzept Wohnen) mit dem Ziel in Auftrag gegeben, mögliche Wohnungsbaupotenziale im Ortsteil Reinickendorf zu ermitteln. Für den Geltungsbereich wurden wesentliche Wohnungsbaupotenziale festgestellt. Das Konzept empfiehlt, den Standort des eingeschossigen Baukörpers im Blockinnenbereich (Friedrich-Wilhelm-Straße 83) sowie den Blockrand an der Friedrich-Wilhelmstraße zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Dies entspricht den Absichten des Eigentümers des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße 83, der sich mittels städtebaulichen Vertrag neben einer Kindertagesstätte zur Realisierung von Wohnungsbau verpflichtet hat. Damit soll die Friedrich-Wilhelm-Straße den Charakter einer durch Wohnen geprägten Straße erhalten. Eine vorrangige Wohnnutzung in diesem Bereich korrespondiert mit der benachbarten Wohnnutzung und den Standorten der sozialen Infrastruktur im südlich angrenzenden Baublock (Kita sowie Spielplatz). Ein weiteres Potenzial innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 12-53 stellt die derzeit gewerblich genutzte Baulücke der Residenzstraße 134 dar. Für das Grundstück bestehen konkrete Bauabsichten (Vorbereitung eines Bauantrages), so dass die anvisierte Blockrandschließung kurzfristig erfolgen kann. Blockrandschließungen mit Wohnbebauung und Gewerbeunterlagerung können zu einer Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zu einer Beruhigung des Blockinnenbereichs führen. Insgesamt können neben der Zielstellung, Wohnungsbaupotenziale auszuschöpfen, auch Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung in diesen Bereichen künftig vermieden werden.

Gemäß einer im September 2014 vorgenommenen Blockentwicklungskonzeption ergibt sich in dem untersuchten Teilbereich des Plangebiets ein kurzfristig zu aktivierendes Potenzial von ca. 60 bis 110 Wohneinheiten. Für den Innenbereich des Baublocks bestehen zudem weitere (mittel- bis langfristige) Entwicklungspotenziale, so dass langfristig bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen baulichen Dichte (inklusive Dachgeschosse) und Schließung von sämtlichen Baulücken von einem Gesamtpotenzial von maximal ca. 310 Wohneinheiten ausgegangen werden kann.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Steuerung der angestrebten Nachverdichtung zur Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen.

Für die bauliche Nutzung werden als Nutzungsarten allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Entlang der Residenzstraße wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen ein Mischgebiet festgesetzt. Die von der Residenzstraße abgewandten Flächen werden als Wohngebiete gesichert. Nutzungskonkretisierende Festsetzungen zu den Nutzungsarten (ausnahmsweise zulässige Nutzungen, Ausschluss von Nutzungen) sichern eine verträgliche Entwicklung.

Das Nutzungsmaß wird mittels zulässiger Grundfläche bzw. Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Sie umfassen im Wesentlichen vorhandene Wohngebäude und Potenzialflächen.

Die Straßenverkehrsflächen werden bestandsorientiert festgesetzt.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet				17.350 m²
	davon bebaubar	7.250 m²		
	davon Geschossfläche	27.190 m²		
Mischgebiet				11.960 m²
	davon bebaubar	6.000 m²		
	davon Geschossfläche	25.300 m²		
Öffentliche Verkehrsfläche				7.170 m²
Gesamtfläche				36.480 m²

Alle Flächen sind gerundet.

Die bebaubaren Flächen umfassen die Flächen, die entsprechend der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 1 BauNVO zuzüglich Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO festgesetzt werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 18. Juli 2017 (ABl. S. 4633) können aus den Bauflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Im Sinne der Konkretisierung der planerischen Zielstellungen sind die festgesetzten Baugebiete allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich gemischte Baufläche darstellt, entwickelbar.

3. Begründung und Abwägung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend dem übergeordneten Planungsziel Wohnraum zu schaffen, wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung von Wohnnutzungen. Dies entspricht auch dem integrierten Entwicklungskonzept Wohnen, in dem die Fläche als Wohnungsbaupotenzialfläche identifiziert wurde.

Die Gliederung des Wohngebiets in die Wohngebiete WA1 bis WA3 resultiert aus unterschiedlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Nutzungsmaßen. Auf Grundlage einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellten Entwicklungskonzeption (unverbindlich) wird der rückwärtige Bereich der Grundstücke Friedrich-Wilhelm-Straße 79-83 mit der Zielstellung einer mittelfristigen Neustrukturierung und Umnutzung als Nachverdichtungsbereich für Wohnnutzungen in die Wohngebiete einbezogen. Ergänzend werden ebenfalls die rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Emmentaler Straße 96 bis 100 als Wohngebiet gesichert.

Die auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße Nr. 79 (hinterer Bereich) vorhandene Begegnungsstätte ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als kulturelle Einrichtung im allgemeinen

Wohngebiet allgemein zulässig. Veranstaltungen nach 22.00 Uhr sind nicht Gegenstand der Baugenehmigung, so dass die Verträglichkeit der Begegnungsstätte gewährleistet ist.

3.1.2 Mischgebiete (MI)

Der westliche Bereich des Plangebiets wird bestandsorientiert als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hiermit wird neben der Bestandssicherung die Zielstellung des Programms „Aktive Zentren“ (seit 2020: „Lebendige Zentren und Quartiere“) berücksichtigt. Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht mit einer Ausnahme dem geltenden Baurecht (Bebauungsplan XX-B-11). Die östliche Abgrenzung des Mischgebiets an der Emmentaler Straße wurde um das Grundstück Emmentaler Straße 94 erweitert, da die Nutzung des Grundstücks dem Gebietscharakter Mischgebiet entspricht. Die Gliederung des Mischgebiets in zwei Teilgebiete resultiert aus unterschiedlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Nutzungsmaßen.

3.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise und im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Im Mischgebiet werden die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen, Spielhallen oder Wettbüros handelt. Diese Einrichtungen sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 6 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 2

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen, Spielhallen oder Wettbüros handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben stützt das städtebaulichen Ziel der Beibehaltung und Ergänzung der geschlossenen Blockrandbebauung mit einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung. Gartenbaubetriebe fügen sich insbesondere hinsichtlich ihrer typischerweise großflächigen Gebäudekubaturen (Gewächshäuser) und eingeschossigen Bauweise nicht in die beabsichtigte Bebauungsstruktur ein.

Unter dem Begriff Tankstelle werden die Bedienung der Treibstoffsäulen einschließlich des kleinen Kundendienstes (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und Pannen) verstanden. Die für Tankstellen typischen eingeschossigen Baukörper und großzügigen Freiflächen fügen sich ebenfalls nicht in die Ortstypik des Gebiets ein.

Die durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr beider Nutzungsarten erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen führen außerdem zu Beeinträchtigungen, die die Sicherung einer hohen Wohnqualität in Frage stellen. Tankstellen sind häufig 24 Stunden in Betrieb, so dass sowohl im Tages- als

auch im Nachtzeitraum deutliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Berechnungen der Immissionen, die durch die vorhandene Tankstelle in der Residenzstraße verursacht werden, bestätigen dies. Insbesondere im Nachtbeurteilungszeitraum sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte problematisch.

Die vorhandene Tankstelle im Umfeld des Geltungsbereichs (Ecke Residenzstraße/Deutsche Straße) deckt den Bedarf. Der nächstgelegene Pflanzenmarkt befindet sich in der Pankower Allee in ca. 900 m Entfernung.

Der Ausschluss der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit es sich um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen, Spielhallen oder Wettbüros handelt, dient dem Ziel, eine hochwertige Nutzungsstruktur im Mischgebiet zu gewährleisten. Die genannten Nutzungen führen erfahrungsmäßig zu den so genannten „Trading-down-Effekten“ und zu Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes sowie zu Störungen der Wohnruhe. Diese negativen Auswirkungen stehen auch den Zielen (u.a. Attraktivitätssteigerung der Geschäftsstraße, Stärkung von Handel und Gewerbe sowie der Wohnfunktion) des Programms „Aktive Zentren“ entgegen. Die Festsetzungen entsprechen mit Ausnahme der Wettbüros den Festsetzungen des festgesetzten Bebauungsplans XX-B-11. Wettbüros, deren Anzahl in den letzten Jahren in der Residenzstraße deutlich zugenommen hat, werden mit den Festsetzungen im Bebauungsplan 12-53 erstmals ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer Störwirkungen wie Spielhallen einzuordnen sind.

3.1.4 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 dürfen zur Sicherung von förderfähigem Wohnraum nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten ist, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Dies entspricht 25 % der zugelassenen Geschossfläche (bei einer nach dem Berliner Modell pauschalen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m²). Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA2 oder WA3 erbracht wird.

Hintergrund der Festsetzung ist das übergeordnete landesweite Ziel, eine sozial durchmischte Stadt zu erhalten und gleichzeitig den Bedürfnissen der wachsenden Stadt gerecht zu werden. Hierzu gehört insbesondere, in den unterschiedlichen Quartieren ausreichend bezahlbare Wohnungen auch zukünftig zur Verfügung zu stellen. Viele Haushalte mit geringem oder auch mit mittlerem Einkommen haben inzwischen große Schwierigkeiten, angemessene Wohnungen im Rahmen ihres Budgets zu finden oder ihre Wohnungen behalten zu können. Die Folge ist Verdrängung ansässiger Bevölkerung und Entmischung vorhandener Quartiere. Um diesem prekären Wohnungsmarkt zu begegnen, hat Berlin verschiedene Maßnahmen entwickelt. Neben unterschiedlichen Instrumentarien zur Bestandssicherung besteht in Berlin insgesamt auch ein Anlass, im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass ausreichender Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Dies gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen derzeit besonders hoch sind. Eine Entspannung ist nicht absehbar. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und zu erhöhen. Die Festsetzung im Bebauungsplan 12-53 dient demnach dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Seit dem Jahr 2014 fördert das Land Berlin den Wohnungsneubau aus Mitteln des Sondervermögens Wohnraumförderfonds.

Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung wird das Gebiet hinsichtlich der sozialen Ungleichheit in die Kategorie niedriger sozialer Status mit stabiler Dynamik eingestuft. In vertiefenden Untersuchungen zur Ermittlung von potenziellen Gebieten für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für den Bezirk Reinickendorf (nach Schließung des Flughafens Tegel) wurden Gebiete mit Aufwertungspotenzialen untersucht. Die Untersuchungen bestätigen, dass derzeit in den Quartieren an der Residenzstraße ein insgesamt niedriger sozialer Status festgestellt werden kann. Gleichzeitig bestehen deutliche Aufwertungspotenziale, die die nachholende Sanierung, die energetische Modernisierung,

die Nutzung von Dachräumen als auch Aufstockungen betreffen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben. Derzeit ist das Mietniveau im Bereich der Residenzstraße im gesamtstädtischen Vergleich niedrig und trägt zur Wohnraumversorgung bei. Nach Schließung des Flugbetriebes in Tegel ist hingegen davon auszugehen, dass das Mietniveau steigen wird, Neubau- und Bestandsaufwertungen erfolgen werden und die Verdrängung einsetzt. Vor der ursprünglich terminierten Schließung des Flughafens Tegel ist die Zahl der Baugenehmigungen in Bezug auf Modernisierungen und Dachausbauten gestiegen, nach der Verschiebung aber wieder deutlich gesunken. Ein ansteigender Effekt ist daher im Zusammenhang mit der Schließung des Flughafens Tegel und Ausschöpfung der bestehenden Aufwertungspotenziale zu erwarten. Die Lagegunst des Quartiers in der Nähe der S- und U-Bahn sowie die relative Innenstadt Nähe wirken sich ebenfalls positiv auf die Attraktivität des Quartiers aus. Aus den genannten Gründen ist eine langfristige planungsrechtliche Sicherung förderfähiger Wohnungen erforderlich. Damit kann eine angemessene gemischte Zusammensetzung der Bevölkerung gesichert, der unkontrollierten Steigerung des Mietniveaus und einer zu erwartenden Segregation entgegengewirkt werden. Im Ergebnis der oben genannten Untersuchungen ist im Dezember 2018 für das Quartier Letteplatz eine soziale Erhaltungsverordnung veröffentlicht worden (GVBl. Nr. 31 vom 29. Dezember 2018, S. 737).

Die Festsetzung sichert die Realisierung von Wohngebäuden mit einem Anteil von 25 % der Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, d.h. es sind nur solche Gebäude zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllen. Eine Verpflichtung der Grundstückseigentümer, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, besteht nicht. Es ist nicht entscheidend, ob eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus erfolgt. Demnach sind auf den festgesetzten Flächen auch solche Wohngebäude zulässig, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus freifinanziert werden, wenn sie denn die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Da sich Fördervoraussetzungen ändern können, kommt es auf die Förderungsvoraussetzungen an, die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens (Bauantrag) gelten. Sollten in Zukunft keine Förderrichtlinien mehr gelten, ist die Festsetzung nicht mehr relevant und kann nicht angewendet werden.

Die festgesetzte Ausnahme in Satz 2 der textlichen Festsetzung ermöglicht eine sinnvolle Aufteilung von förderfähigen und freifinanzierten Wohnungen auf den Grundstücken, so dass nicht in jedem Wohngebäude ein Anteil von förderfähigen Wohnungen entstehen muss. Damit eröffnet die Ausnahmeregelung mehr Flexibilität.

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen errichtet werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erbracht wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Der Eigentümer des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße Nr. 83 hat sich durch einen städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Realisierung der förderfähigen Wohnungen sowie zu einer langfristigen Belegungs- und Mietpreisbindung verpflichtet (Weiteres siehe Kapitel Städtebaulicher Vertrag / planergänzende Vereinbarungen).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschossflächenzahl festgesetzt.

3.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird in den straßenbegleitenden Baugebieten WA1, WA3 sowie MI1 zeichnerisch bestimmt. Durch die zusätzliche textliche Festsetzung Nr. 5, mit der die zeichnerische Grundfläche als zulässige Grundfläche bestimmt wird, ist eine weitere Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch eine numerische Grundfläche oder Grundflächenzahl nicht erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 und im Mischgebiet MI1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Im Blockinnenbereich (MI2 und WA2) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die für das allgemeine Wohngebiet 0,4 vorsieht. Für das rückwärtige Mischgebiet MI2 wird die Grundflächenzahl ebenfalls auf 0,4 begrenzt, damit im Mischgebiet für künftige Bewohner ausreichende Freiflächen verbleiben.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 wird durch die Festsetzungen im Bereich der straßenbegleitenden Blockrandbebauung auf den vorhandenen Teilgrundstücken mit Ausnahme des Grundstücks Emmentaler Straße 100 die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Den höchsten Wert erzielt das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 78 (komplett im WA3) mit einer Grundflächenzahl von 0,55. Das Grundstück weist bereits mit der Bestandsbebauung eine Grundflächenzahl von 0,45 auf. Die Erhöhung resultiert aus der zeichnerischen Festsetzung der im Vergleich zum Bestand erweiterten Bebauungstiefe von 15,0 m. Inwiefern diese tatsächlich ausgeschöpft werden kann, hängt von den denkmalpflegerischen Anforderungen im Rahmen von Anbaumöglichkeiten ab.

Bezogen auf die kompletten vorhandenen Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wird die Grundflächenzahl mit Ausnahme der Grundstücke Emmentaler Straße 100 und Friedrich-Wilhelm-Straße 81 überschritten. Die Grundflächenzahlen erreichen mit Ausnahme des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße 78 (siehe Ausführungen oben) Werte zwischen 0,41 und 0,44.

Blockbezogen erzielen die allgemeinen Wohngebiete rechnerisch in der Summe eine Grundflächenzahl von 0,42.

Überlegungen, die Grundflächenzahlen so zu reduzieren, dass die Obergrenze von 0,4 in den Wohngebieten blockbezogen eingehalten werden kann, wurden verworfen. Eine Einhaltung könnte durch Reduzierung der bebaubaren Grundstücksflächen in den straßenbegleitenden Bereichen des WA3 erzielt werden. Dies ginge jedoch zu Lasten der gewünschten größeren Flexibilität auf den einzelnen Grundstücken, so dass weder Gebäude mit größeren Gebäudetiefen, noch Vor- und Rücksprünge möglich werden. Auf eine entsprechende Reduzierung der Grundflächenzahl im Blockinnenbereich wurde ebenfalls verzichtet, da der Blockinnenbereich eine besonders attraktive Lage für Wohnungsbau darstellt und die Wohnungsbaupotenziale an dieser Stelle ausgeschöpft werden sollen.

Im Mischgebiet MI1 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer errechneten Grundflächenzahl von 0,78 für das Grundstück Emmentaler Straße 90 / Residenzstraße 137 und von 0,74 für das Grundstück Residenzstraße 130-131 / Friedrich-Wilhelm-Straße 87 deutlich überschritten. Hierbei handelt es sich um Eckgrundstücke, bei denen in der geschlossenen Bauweise typischerweise hohe Nutzungsmaße erzielt werden. In den übrigen Grundstücksteilen im MI1 wird die Obergrenze überwiegend eingehalten. Lediglich auf den Grundstücken Residenzstraße 132 und 132A wird in den Mischgebietsanteilen MI1 die Obergrenze mit Werten von 0,61 und 0,62 geringfügig überschritten.

Bezogen auf die derzeit vorhandenen kompletten Grundstücke im Mischgebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl neben den Eckgrundstücken auch auf dem Grundstück Residenzstraße 132 geringfügig überschritten. Das Gesamtgrundstück erzielt einen Wert von 0,61.

Blockbezogen wird im Mischgebiet rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,51 erzielt.

Die Unterschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl im Mischgebiet führt in der Betrachtung des gesamten Geltungsbereichs dazu, dass die in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenzen bei Zusammenrechnung aller festgesetzten Grundflächen in den Misch- und Wohngebieten (0,45) unterschritten werden, so dass insgesamt ausreichende Freiflächen für ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld verbleiben.

Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Unter Ausnutzung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche führt im Mischgebiet MI1 bei acht von 13 Grundstücken zu einer Grundflächenzahl unter 0,8. Bei vier Grundstücken, die komplett im MI1 liegen, erzielen die rechnerischen Überschreitungen eine Grundflächenzahl über 0,8 (Friedrich-Wilhelm-Straße 86, Residenzstraße 130/131, 132 und 137). Für diese Grundstücke greift die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8.

Das Grundstück Residenzstraße 132A erzielt im MI1 unter Berücksichtigung von Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl über 0,8. In der Gesamtbetrachtung des Grundstücks reduziert sich diese jedoch, da im anteiligen MI2 die zulässige Grundflächenzahl die Gesamtversiegelung des Grundstücks verhältnismäßig reduziert, so dass die Kappungsgrenze von 0,8 unterschritten wird.

Die Überschreitungen erzielen in den Grundstücksanteilen, die im WA1 liegen, Werte zwischen 0,66 bis 0,74. In der Gesamtbetrachtung der Grundstücke mit den Anteilen WA1 und WA2 reduzieren sich die zulässigen Überschreitungen auf 0,63 und 0,66. Der Grundstücksanteil im WA1 des Grundstücks Emmentaler Straße 100 weist eine Grundflächenzahl einschließlich Überschreitung von nur 0,35 auf. Für das Gesamtgrundstück wird die zulässige Überschreitung eingehalten.

Im WA3 ist für diese Grundstücksanteile in Folge der Festsetzung der Tiefgaragenflächen mit Ausnahme des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße 78 eine komplette Versiegelung möglich. Durch Verbindung mit den hinteren Grundstücksanteilen im WA2 reduzieren sich die Grundflächenzahlen einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten zwischen 0,63 und 0,93. Bei den Grundstücken mit einer Gesamtgrundflächenzahl über 0,8 greift die Kappungsgrenze von 0,8.

In der Gesamtbetrachtung der Grundstücke mit den Grundstücksanteilen WA1, WA2 und WA3 sind Grundflächenzahlen einschließlich Überschreitungen von 0,47 bis 0,8 festzustellen.

3.2.2 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossfläche errechnet sich in den straßenbegleitenden Baugebieten MI1, WA1 und WA3 durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Anzahl der Vollgeschosse. In den rückwärtigen Baugebieten MI2 und WA2 wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Im Mischgebiet werden durch die Festsetzungen die höchsten Geschossflächenzahlen auf den Eckgrundstücken mit 3,88 auf dem Grundstück Residenzstraße 137 / Emmentaler Straße 90 und mit 3,51 auf dem Grundstück Residenzstraße 130/131 / Friedrich-Wilhelm-Straße 87 erzielt. Mit Ausnahme des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße 85, auf dem eine Geschossflächenzahl von 1,41 erzielt wird, bewegt sich die Geschossflächenzahl auf den weiteren Grundstücksanteilen im MI1 zwischen 1,96 und 3,06.

Die blockbezogene Geschossflächenzahl liegt im Mischgebiet bei 2,13.

In den straßenbegleitenden Wohngebieten WA1 und WA3 bewegen sich die Geschossflächenzahlen bezogen auf die vorhandenen Grundstücke überwiegend zwischen 2,21 und 2,38. Die höchste Geschossflächenanzahl wird auf dem Grundstücksanteil Emmentaler Straße 98 mit 2,38 erzielt. Das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 78 erzielt eine Geschossflächenzahl von 1,86. Das denkmalgeschützte Gebäude auf dem Grundstück Emmentaler Straße 100 erzielt durch Festsetzung von nur einem Vollgeschoss eine Geschossflächenzahl von 0,23.

Unter Berücksichtigung der kompletten Grundstücke reduzieren sich die Geschossflächenzahlen im Wohngebiet auf Werte zwischen 1,28 (Friedrich-Wilhelm-Straße 81) und 2,03 (Friedrich-Wilhelm-Straße 84). Das Grundstück Emmentaler Straße 100 erzielt eine Geschossflächenzahl von 0,69.

Die blockbezogene Geschossflächenzahl liegt im allgemeinen Wohngebiet bei 1,57.

In diesen Berechnungen sind mögliche Wohnungen oder Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen, also beispielsweise in Dachgeschossen, nicht berücksichtigt. Sofern in Nichtvollgeschossen Wohnungen oder Aufenthaltsräume untergebracht werden, erhöht sich die rechnerische Geschossflächenzahl entsprechend. Die Nichtberücksichtigung im Rahmen der zulässigen Nutzungsmaße soll als Anreiz dienen, weitere Nutzungen, insbesondere Wohnungen in den Gebäuden zu realisieren. Bezogen auf das Erweiterungspotenzial in den Baugebieten WA3 und MI1 ist insgesamt von maximal circa 1.600 m² Geschossfläche bzw. 16 Wohneinheiten (pauschale Berechnung 100 m²/Wohnung) in Dachgeschossen (Nichtvollgeschossen) auszugehen.

Übersicht Nutzungsmaße / Überschreitungen der Nutzungsmaße

In den untergliederten Baugebieten werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte folgende Kennzahlen (gerundet) zum Maß der Nutzung festgesetzt bzw. erzielt:

Grundstücke / Grundstücksan- teile im Baugebiet	GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO	GRZ gemäß 19 Abs. 4 BauNVO bzw. mit Tiefgaragenflä- chen	GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO	Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
WA1	0,23 bis 0,49	0,35 bis 0,74	0,23 bis 2,38	I bis V
WA2	0,4	0,6	1,2	IV
WA3	0,44 bis 0,55	0,80 bis 1,00	1,86 bis 2,23	II bis V
WA gesamt	0,42	0,72	1,57	I bis V
MI1	0,35 bis 0,78	0,53 bis 0,92	1,41 bis 3,88	I bis V
MI2	0,4	0,6	1,2	IV
MI gesamt	0,51	0,69	2,13	IV bis V
Baugebiete gesamt	0,45	0,81	1,79	I bis V

Überschreitung der Nutzungsmaße nach Baunutzungsverordnung

Gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung dürfen die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und im Mischgebiet von 0,6 bestimmt. In beiden Baugebieten soll eine Geschossflächenzahl von 1,2 nicht überschritten werden.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für das zulässige Maß der Nutzung durch Festsetzungen des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch

die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

(a) Städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen:

Als städtebaulicher Grund für die Überschreitungen der Obergrenzen dient das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept, das eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung als bauliche Einfassung der Straßenräume und eine maßvolle Verdichtung des Blockinnenbereichs vorsieht. Die Blockrandbebauung soll entsprechend der historischen gründerzeitlichen Entwicklung an der Residenzstraße auch künftig als städtebauliches Zeugnis gesichert werden. Die hohe bauliche Dichte in den straßenbegleitenden allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und im Mischgebiet MI1 resultiert daher im Wesentlichen aus der Sicherung der vorhandenen und geplanten Blockrandbebauung in der notwendigen Höhe. Die festgesetzte Anzahl von vier bis fünf Vollgeschossen in den straßenbegleitenden Bereichen trägt in diesem Sinne wesentlich zu den Geschossflächenzahlen bei. Die Anzahl ist Grundlage zur Herstellung eines homogenen städtebaulichen Stadtbildes und vermeidet ein Entstehen bodenrechtlicher Spannungen, da sowohl der Geltungsbereich als auch andere Baublöcke im Gebiet in großen Anteilen durch Gebäude gleicher Höhe geprägt sind.

Die Überschreitungen der Nutzungsmaße basieren auch auf der angestrebten maßvollen Verdichtung durch Wohnungsbau, um für den angespannten Wohnungsmarkt dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

(b) Maßnahmen und Umstände zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die Nutzungsmaßüberschreitungen setzen voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und durch Maßnahmen ausgeglichen werden und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gesunde Wohnbedingungen im Innenbereich werden durch Sicherung der geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung mit mindestens vier Vollgeschossen gewährleistet, da diese gegenüber dem Straßenverkehrslärm eine effektive abschirmende Wirkung entfaltet. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich führt zu ausreichenden Abstandsflächen. Die Mindestabstände nach § 6 Bauordnung Berlin werden eingehalten bzw. es werden größere Abstände eingehalten. Im allgemeinen Wohngebiet sind die gewählten Abstände der Baugrenzen mit mindestens ca. 15,5 m (WA1 zu WA2) und 20 m (WA2 zu WA3) erheblich größer als die Mindestvorgabe gemäß Bauordnung. Somit gewährleistet der Bebauungsplan, dass die Anforderungen für eine angemessene Belichtung, Belüftung und Besonnung erfüllt werden können. Die Störungen, die durch die Nutzungsmischung Gewerbe / Wohnen derzeit vorhanden sind, können zukünftig durch die überwiegende Wohnnutzung deutlich reduziert werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da sich die Bedingungen infolge der Neuordnung der untergenutzten und nahezu vollständig versiegelten gewerblich genutzten Innenbereiche insgesamt im Plangebiet verbessern werden. Im Bereich der festgesetzten Wohngebietsflächen reduziert sich die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,42. Durch Festsetzung des Bebauungsplans 12-53 wird die Gesamtversiegelung mit Haupt- und Nebennutzungen erstmalig begrenzt. Damit erhöhen sich der Anteil potenzieller Freiflächen, der künftig Flora und Fauna zur Verfügung stehen kann, deutlich. Das Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe minimiert darüber hinaus negative Auswirkungen auf die Luftqualität.

Als direkt ausgleichende Maßnahmen dienen die Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, Begrünung von Tiefgaragen und zur Stellplatzgliederung, die die Situation künftiger und bereits ansässiger Bewohner und Nutzer deutlich verbessern werden. Die festgesetzten Grünmaßnahmen leisten hinsichtlich des Kleinklimas einen wichtigen Beitrag, in dem sie die sommerliche Aufheizung reduzieren und Kühlung erzeugen. Sie filtern darüber hinaus Staub und Feinstoffe und

bieten der Tierwelt Lebensraum und Nahrungsangebote. Diese Maßnahmen führen zu positiven Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird straßenbegleitend mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude in der Friedrich-Wilhelm-Straße und Emmentaler Straße auf fünf Vollgeschosse begrenzt. Die denkmalgeschützten Wohngebäude in der Friedrich-Wilhelm-Straße werden entsprechend ihres Bestandes mit vier Vollgeschossen festgesetzt. Das denkmalgeschützte Gebäude Emmentaler Straße 100 wird mit einem Vollgeschoss gesichert. Eine Aufstockung ist damit nicht möglich und begründet sich aus dem Denkmalschutz.

Innerhalb des Denkmalbereichs werden die denkmalgeschützten Remisen sowie die Scheune bestandsorientiert mit ein bzw. zwei Vollgeschossen gesichert.

Entlang der Residenzstraße sowie in den Eckbereichen zur Emmentaler und Friedrich-Wilhelm-Straße wird eine Mindestanzahl von vier Vollgeschossen festgesetzt. Die zwingende Mindestanzahl der Vollgeschosse begründet sich aus dem beabsichtigten städtebaulichen Erscheinungsbild einer geschlossenen Bebauung und homogenen Gebäudehöhen entlang der Residenzstraße. Unter Annahme einer Vollgeschosshöhe von ca. 3 m werden neue Gebäude mindestens 12 m hoch sein. Damit kann eine annähernd gleiche Gebäudehöhenlinie erzielt werden. Gleichzeitig wird die Mindestanzahl aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt, da auf Grund der hohen Immissionen an der Residenzstraße ruhige Wohnbereiche im Blockinnenbereich gewährleistet werden sollen.

Im Blockinnenbereich dürfen vier Vollgeschosse nicht überschritten werden. Damit soll eine Rückstaffelung von der straßenbegleitenden Blockrandbebauung zum Blockinnenbereich und gleichzeitig eine städtebaulich angemessene Ausnutzung der Wohnungsbaupotenziale erzielt werden.

Es ist davon auszugehen, dass zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen je ein zusätzliches Nichtvollgeschoss realisiert wird. Dachgeschosse oder Staffelgeschosse sind dann keine Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,3 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses unterschreiten. Dachgeschosse oder Staffelgeschosse heben sich hinsichtlich der optischen Wirkung deutlich von Vollgeschossen ab, in dem sie von der Fassade zurücktreten (entweder als Dachschräge oder gestaffelt) und optisch damit weniger stark in Erscheinung treten. Sie können gleichzeitig qualitätvollen und dringend benötigten Wohnraum bieten und sind daher ohne Berechnung zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

In den straßenbegleitenden Baugebietsteilen von WA1, WA3 und MI1 wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO entsprechend des Bestandes bzw. der städtebaulichen Zielstellung die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies gilt auch für den größten Teil des rückwärtigen Mischgebiet MI2, das in Teilbereichen bereits geschlossen bebaut ist. Somit können auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Mischgebiet auf den relativ schmalen Grundstücken angemessene Gebäudekubaturen realisiert werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 (Blockinnenbereich) wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung mit kompakten Gebäuden.

An die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Residenzstraße 132A und Friedrich-Wilhelm-Straße 84 darf gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 8 BauO Bln bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. Diese Festsetzung eröffnet als ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 der Berliner Bauordnung die Möglichkeit, in diesem Bereich eine grenzständige Bebauung vorzusehen. Im Mischgebiet MI2 gilt bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die geschlossene Bauweise, so dass an die seitliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Residenzstraße

132A herangebaut werden muss. Im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt hingegen die offene Bauweise, so dass an allen Nachbargrenzen Abstandflächen eingehalten werden müssen. Auf Grund des schmalen Zuschnitts der rückwärtigen überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 84 ist eine sinnhafte Bebauung nicht realistisch. Daher soll die Möglichkeit gegeben werden, an die Grundstücksgrenze zum Grundstück Residenzstraße 132A heranzubauen, so dass ein grenzständiger Baukörper im Sinne eines Kopfbaus errichtet werden kann.

Die erforderlichen Abstandflächen der Berliner Bauordnung werden durch diese Festsetzung planungsrechtlich außer Kraft gesetzt. Die Umsetzung der Festsetzung führt zu einer Verringerung der Abstandflächen, so dass der Nachweis zu erbringen ist, dass die Unterschreitung der Abstandflächen die in den Abstandflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Sicherung ausreichender Sozialabstände nicht beeinträchtigt sind.

Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist nicht zu befürchten, da die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften analog der geschlossenen Bauweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden. Die Belange des Brandschutzes werden daher als gewährleistet angesehen. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung eines künftigen rückwärtigen Baukörpers im MI2 kann über die westlichen und östlichen Außenwände erfolgen, die zu Freiflächen im Blockinnenbereich ausgerichtet sind, so dass ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsmöglichkeiten vorhanden sind und die Regelung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten lässt. Für einen künftigen Baukörper im WA2 sind auf Grund der Südausrichtung gute Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsmöglichkeiten gegeben. Hinsichtlich der Sozialabstände sind auf Grund der unterschiedlichen Ausrichtung der Gebäude keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Textliche Festsetzung Nr. 6

An die Linie zwischen den Punkten a und b darf, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Für die mit A gekennzeichnete Fläche als Teil des Grundstücks Residenzstraße 134 (nördlicher Teil vom MI2 bzw. die in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke 5767/45 und östlicher Teil des Flurstücks 45/1; zwischenzeitlich neugebildetes Flurstück mit der Nummer 824) wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Fläche wird über die Residenzstraße erschlossen. Damit kann dem vorliegenden Bauantrag für ein Neubauvorhaben entsprochen werden. Der dadurch notwendige Grenzabstand im Norden verhindert Einschränkungen durch Abstandflächen für die Grundstücke Ementaler Straße 92 und 94 durch heranrückende Bebauung. Das Heranbauen an der südlichen Grundstücksgrenze steht im Einklang mit der geschlossenen Bauweise der angrenzenden Flächen.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf der Fläche, die mit einem A gekennzeichnet ist, gilt die abweichende Bauweise. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, auf der südlichen Grundstücksgrenze sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt. In den straßenbegleitenden Bereichen werden die

überbaubaren Flächen bestandsorientiert festgesetzt, da die straßenwirksame Blockrandbebauung gesichert werden soll.

Blockrand

Straßenbegleitend wird die Bebauungstiefe, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, differenziert je nach Bestand und Planung festgesetzt. Für den überwiegenden Teil der Blockrandbebauung wird eine Bebauungstiefe von 15,0 m nicht überschritten. Dies ermöglicht geringe Erweiterungsmöglichkeiten im rückwärtigen Teil der vorhandenen Blockrandbebauung (z.B. für Aufzüge oder kleinere Anbauten).

Die geringere Bebauungstiefe bei der Bestandsbebauung auf den Grundstücken Residenzstraße 132A, 133 und 133A begründet sich aus dem geringen Abstand der Vorderhäuser zu den vorhandenen Gartenhäusern bzw. der Scheune. Die vordere Baugrenze im MI2 auf dem Grundstück Residenzstraße 134 ist aus der Gebäudeabfolge der Nachbargrundstücke entwickelt worden, so dass die Linie der versetzten Gartenhäuser fortgeführt werden kann. Die Mindestabstände gemäß § 6 der Bauordnung (0,4 H) können durch die vorhandenen Abstände (ca. 13,0 bis 14,9 m beim Grundstück Residenzstraße 132A; ca. 14,3 bis 19,0 m beim Grundstück Residenzstraße 133; ca. 12,5 bis 18 m beim Grundstück Residenzstraße 133A) eingehalten werden.

Für die Grundstücke Emmentaler Straße 96 und 98 sowie für die angestrebte Blockrandbebauung im Bereich der Grundstücke Friedrich-Wilhelm-Straße 79-84 darf eine Bebauungstiefe von 16,0 m nicht überschritten werden.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus in der Emmentaler Straße 100 wird bestandsorientiert gesichert. Gleiches gilt für die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Grundstück Residenzstraße 132A und die Remise auf dem Grundstück Residenzstraße 130/131.

Für die denkmalgeschützten Wohngebäude auf den Grundstücken Residenzstraße 130, 131 und 132 sowie Friedrich-Wilhelm-Straße 86 und 85 lassen die rückwärtigen Baugrenzen für die straßenbegleitende Bebauung einen baulichen Spielraum von 1 bis 2 m zum Bestand, um ggf. Anbauten zu ermöglichen. Dieser Spielraum kann jedoch nur ausgeschöpft werden, wenn denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen und ein Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde hergestellt wird.

Der Abstand der rückwärtigen überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Residenzstraße 132A (im MI2) zur denkmalgeschützten Scheune von 14,0 m soll einen ausreichenden baulichen Abstand zur Scheune bieten, um Beeinträchtigungen des Denkmals zu vermeiden.

Blockinnenbereich

Im Blockinnenbereich erfolgt eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die flächenhafte Festsetzung lässt die größtmögliche Flexibilität für künftige Bauvorhaben zu. Die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung bleiben unberührt. Auf dem Grundstück Residenzstraße 134 muss eine künftige Bebauung zum Nachbargrundstück Residenzstraße 135 einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten, um mögliche Beeinträchtigungen durch Verschattungen zu vermeiden.

Die vorhandene rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück Emmentaler Straße 100 befindet sich zu großen Anteilen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Lediglich ein kleines Teilstück liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für dieses Teilstück zwischen dem geschützten Wohnhaus und dem neuen Baufeld besteht für den Gebäudeteil lediglich Bestandsschutz. Im Neubaufall ist an dieser Stelle eine Bebauung nicht zulässig. Damit kann gewährleistet werden, dass zukünftige rückwärtige Gebäude zu dem vorhandenen Baudenkmal einen ausreichenden Abstand einhalten.

Die auf den Grundstücken Residenzstraße 130/131 und 132A vorhandenen Remisen sind im Jahr 2017 in die Denkmalliste eingetragen worden und werden mittels Baugrenzen (enge Baukörperausweisung) gesichert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen zur Sicherung der Remisen erfolgte in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt allein aus Gründen des Denkmalschutzes. Die Eintragung der Remisen in die Denkmalliste führte zu der Überlegung, die vorhandenen Remisen über

den reinen Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich zu sichern, so dass auch künftige Nutzungsänderungen möglich sind, um eine größere Flexibilität zur Nutzung der Gebäude zu gewährleisten und einem möglichen Leerstand entgegenzuwirken. Die ursprünglich vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 7 mit einem bedingten Baurecht wurde im Rahmen der Rechtsprüfung beanstandet, da der Zeitpunkt der Umsetzung nicht absehbar ist. Da nach nochmaliger Prüfung der Sachlage eine auflösend bedingte Festsetzung aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist, wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 gestrichen.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte in der Residenzstraße und Emmentaler Straße sowie der südlichen Begrenzung der Friedrich-Wilhelm-Straße entspricht der Bestandssituation bzw. Widmung der einzelnen Flächen. Die Einbeziehung der Friedrich-Wilhelm-Straße in der gesamten Breite erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßenbau, da auf der südlichen Seite der Straße keine verbindlichen Straßenfluchtlinien oder Straßenbegrenzungslinien vorhanden sind. Hier wird erstmals die Straßenbegrenzung verbindlich festgesetzt.

Teilflächen der Grundstücke Residenzstraße 133 und 137 sind als Verkehrsfläche im Eigentümerverzeichnis eingetragen, befinden sich jedoch weiterhin in privatem Eigentum. Diese Flächen sollen perspektivisch vom Land Berlin übernommen werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.4.2 Flächen für Tiefgaragen

Im allgemeinen Wohngebiet WA3 wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Da Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland ausgeschöpft sind, müssen bei einer Verdichtung der Bebauung ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen werden. Daher sollen, insbesondere im Bereich der Friedrich-Wilhelm-Straße, ausreichende Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken realisiert werden können, primär in Tiefgaragen. Dafür dürfen die Flächen zwischen den überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Friedrich-Wilhelm-Straße 79-84 mit Tiefgaragen unterbaut werden. Damit ist gewährleistet, dass Tiefgaragen im straßennahen Bereich angelegt werden. Da für das Baugebiet keine konkrete Planung vorliegt und demnach mögliche Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nicht exakt verortet werden können, wurde die Fläche für die Tiefgaragen großzügig gewählt. Ein automatischer Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen in den rückwärtigen Bereichen ist mit der Festsetzung nicht verbunden.

3.5 Immissionsschutz

Um die vorhandenen und zu erwartenden Immissionen, die auf die festgesetzten Baugebiete einwirken werden, beurteilen zu können, wurden Untersuchungen zur Lärmsituation durchgeführt. Ziel der Untersuchungen war es, die vorhandenen und zu erwartenden Immissionen zu ermitteln, sie mit den für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu vergleichen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bestimmen. Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sieht für das allgemeine Wohngebiet einen Orientierungswert tags von 55 dB(A) und nachts von 45/40 dB(A) und

für das Mischgebiet tags von 60 dB(A) und nachts von 50/45 dB(A) vor. Der jeweils niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm beziehungsweise für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Zusätzlich zu den Orientierungswerten sind die relevanten immissionsschutzrechtlichen Vorschriften mit ihren Immissionsrichtwerten zu betrachten. Diese Immissionsrichtwerte sollen auch bei städtebaulichen Planungen eingehalten werden, um später Konflikte zwischen der Anlage und der heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung zu vermeiden.

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 50 cm vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Für das allgemeine Wohngebiet ist tags ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) vorgesehen. Für das Mischgebiet ist ein Immissionsrichtwert tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) einzuhalten.

Zur Bestimmung passiver Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) heranzuziehen.

Die vorliegenden Untersuchungen beinhalten die in das Untersuchungsgebiet einwirkenden Immissionen hinsichtlich Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm. 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.

Vorliegendes Gutachten: Hoffmann-Leichter: Schallschutzgutachten für die Residenzstraße und angrenzende Gewerbegebiete im Auftrag des Stadtplanungsamtes Reinickendorf von Berlin (18.01.2016).

3.5.1 Straßenverkehrslärm

Grundlage für die Immissionsberechnungen bilden die Daten der Verkehrsprognose 2025. Danach ist in der Residenzstraße werktags die durchschnittliche Verkehrsstärke mit 36.400 DTVw (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke werktags) prognostiziert. Der Schwerlastanteil beträgt 4,7%. In der Emmentaler Straße beträgt das Verkehrsaufkommen 10.010 DTVw mit einem Schwerlastanteil von 3,1%.

Für die Friedrich-Wilhelm-Straße wurden die Verkehrsmengen durch Zählungen ermittelt. Danach ist ein Verkehrsaufkommen von 1.273 DTVw mit einem Schwerlastverkehr von 2,2% zu verzeichnen.

Entlang der Residenzstraße werden durch den Straßenverkehr tags an den straßenseitigen Fassaden Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) und nachts mehr als 65 dB(A) erreicht. An den rückwärtigen Fassaden reduzieren sich die Beurteilungspegel auf unter 50 dB(A) tags und unter 40 dB(A) nachts. Lediglich im Bereich der vorhandenen Baulücke auf dem Grundstück Residenzstraße 134 kommt es zu deutlichen Schallausbreitungen in den Blockinnenbereich. Hier erzielen die Überschreitungen auf den Grundstücken Residenzstraße 134 und Emmentaler Straße 96 im Nachtbeurteilungszeitraum maximal 5 dB(A). Im Tagesbeurteilungszeitraum werden die Orientierungswerte eingehalten. In der Emmentaler Straße überschreiten die Beurteilungspegel von der Residenzstraße bis zum Grundstück Emmentaler Straße 96 an den straßenseitigen Fassaden tags ebenfalls 70 dB(A). Auf den anschließenden Grundstücken in Richtung Breitkopfstraße wurden Immissionen von 65 dB(A) bis 70 dB(A) errechnet. In der Friedrich-Wilhelm-Straße sind ausschließlich im kreuzungsnahen Bereich Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A) ermittelt worden. Die höchsten Pegel ergeben sich im Einwirkbereich der Lichtsignalanlagen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Straßenverkehrs- und Gewerbelärm zeigen, dass die Immissionen, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, die übergeordnete Schallquelle im Gebiet darstellen. Die Immissionen überschreiten die Orientierungswerte deutlich und erreichen zudem die in Rechtsprechung und Literatur gefestigten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung sowie

die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV (Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Insgesamt ist das Gebiet hinsichtlich seiner Lärmbelastung damit als kritisch einzustufen.

Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt es sich um Immissionswerte, deren Unterschreitung bzw. deren Einhaltung wünschenswert ist, um die Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Baugebiets zu wahren und aus denen sich ggf. Schallschutzmaßnahmen ableiten lassen. Da der Geltungsbereich in einem Stadtgebiet liegt, das auf Grund der baulichen Entwicklung bereits die vorhandenen Baugebiete und Verkehrsflächen aufweist und die hohen Immissionen vorhanden sind, ist das Gebiet vorbelastet. In vorbelasteten Bereichen lassen sich diese Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Dies ist auch hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation in die Abwägung einzustellen. Das festgesetzte Mischgebiet war planungsrechtlich bereits in dem im Jahr 1994 festgesetzten Bebauungsplan XX-B-11 gesichert. Die Nutzungsart ändert sich nicht, so dass keine im Vergleich zu bestehenden Nutzungen erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz gestellt werden können.

Für die bestehende Bebauung ergibt sich in Folge der Überschreitung der Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV ein Anspruch auf Prüfung verkehrsrechtlicher Maßnahmen zur Lärminderung. Der Lärmaktionsplan hat auf die bestehende Immissionssituation bereits reagiert und die Residenzstraße als Konzeptgebiet aufgenommen. Danach wurden gemäß dem Grundsatz, dass der aktive Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz hat, verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung vorgesehen. Als aktive Maßnahme wurde die Residenzstraße in den Jahren 2013 bis 2015 mit einem lärmarmen Asphalt belegt.¹ Auf Grund der Verkehrsfunktion und unter Beibehaltung des Straßenquerschnitts sind weitere aktive Maßnahmen nur eingeschränkt möglich. Der Bericht zum Konzeptgebiet Residenzstraße schlägt u.a. als potenzielle Maßnahmen die Verringerung der Fahrspuren, Einrichtung von Angebotsstreifen für den Radverkehr, bauliche Ausbildung von Fahrstreifen vor. Als kurzfristig umzusetzende Maßnahme wäre die Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 km/h möglich. Die zu erwartende Pegelminderung durch Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h beträgt ca. 2,5 dB(A). Die Argumentation, dass es durch eine geringere Geschwindigkeit auch zu erhöhten Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen kommen kann, ist aus fachlicher Sicht auf Hauptverkehrsstraßen in Berlin nicht haltbar. Der Verkehrsfluss wird dadurch nicht verschlechtert, da dieser unter den örtlichen Gegebenheiten allein von der Leistungsfähigkeit der signalisierten Knotenpunkte abhängt. Auf Grundlage des Luftreinhalteplans wurde im Jahr 2019 die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Residenzstraße ganztags auf 30 km/h abgesenkt. Dies gilt für den Abschnitt zwischen Lindauer Allee und Amendestraße und damit auch für einen Teil des Plangebiets. Andere Maßnahmen, wie etwa eine Abschaltung der Lichtsignalanlagen (bis zu 3 dB(A) Pegelminderung) oder ein Durchfahrtsverbot für Lkw (ca. 3,2 dB(A) Pegelminderung) sind auf einer Bundesstraße bzw. einer Hauptverkehrsstraße aus verkehrlicher Sicht kaum möglich. Die genannten Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar, sondern können nur im Rahmen der übergeordneten Lärminderungsplanung entschieden werden.

In der Emmentaler Straße ist nachts die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert, so dass eine weitere Geschwindigkeitsreduzierung nur für den Tag in Betracht kommt, an dem die Betroffenheit geringer ausfällt als nachts.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen als aktive Maßnahme ist neben dem Fehlen ausreichender Flächen insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. Um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen, könnte auf eine straßenbegleitende Bebauung verzichtet und die überbaubaren Flächen so weit von der Straße abgerückt werden, dass die Orientierungswerte eingehalten werden können. Dies wird jedoch aus städtebaulicher Sicht ebenfalls abgelehnt, da damit die ortstypische städtebauliche Struktur der Blockrandbebauung aufgegeben würde. Die vorhandene geschlossene Blockrandbebauung fasst den Straßenraum baulich ein und gewährleistet als lärmrobuste Gebäudestruktur ruhige, lärmabgewandte Wohnbereiche.

1 Bei den Berechnungen wurde der eingebaute lärmarme Asphalt nicht berücksichtigt, da nach der geltenden RLS-90 dieser nicht berücksichtigt werden darf.

Dies ist jedoch nur dann gewährleistet, wenn keine Baulücken vorhanden sind, die die Schallausbreitung in die rückwärtigen Bereiche ermöglichen. Daher sollen Gebäude entlang der Residenzstraße und der Emmentaler Straße mindestens vier Vollgeschosse aufweisen. Die Festsetzung sichert, dass nur Gebäude entstehen können, die im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus auch eine abschirmende Wirkung entfalten können, so dass ein ruhiger Blockinnenbereich entstehen kann.

Die Möglichkeit einer Gebietsveränderung z.B. zum Kerngebiet (mit weniger sensiblen Nutzungen) wurde verworfen, da es sich um ein erhaltenswertes Gebiet mit einer gemischten Nutzungsstruktur von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen handelt, das sich über Jahrzehnte entwickelt und bewährt hat. Als kerngebietstypisch ist das Gebiet nicht einzustufen und es soll sich auch nicht in diese Richtung entwickeln. Allein aus Immissionsschutzgründen kann eine Gebietsfestsetzung nicht erfolgen, da es sich dann um einen „Etikettenschwindel“ handeln würde. Überlegungen, Wohnungen entlang der Residenzstraße auszuschließen, wurden ebenfalls verworfen, da dies zu einer deutlichen Verödung der Straße beitragen würde. Die vorhandenen Immissionen sind aus den genannten Gründen nicht vermeidbar. Zur Bewältigung des Lärmkonflikts kommen demnach allein passive Maßnahmen in Betracht.

Hierzu gehört die Grundrissbindung, nach der bei Wohnungen ein Anteil von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite realisiert werden muss, so dass auch bei geöffneten Fenstern an den rückwärtigen Gebäudeseiten der Aufenthalt in den Wohnungen möglich ist. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen mit mindestens zwei Außenwänden, die nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind (Eckgrundstücke). Einseitig ausgerichtete Wohnungen sind demnach künftig mit Ausnahme von Wohnungen in Ecksituationen nicht mehr möglich.

Die Grundrissregelung kommt in Folge der hohen Immissionen entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude Nm. 86 und 87 mit Ausnahme der genannten Eckgebäude zur Anwendung, weil für die zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu erwarten ist, dass das ungestörte Schlafen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in keinem oder in einer nicht genügenden Anzahl von Aufenthaltsräumen möglich ist. Dies ist der Fall, wenn innen Beurteilungspegel zu erwarten sind, die den empfohlenen Zielwert von 30 dB(A) erheblich übersteigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wären nicht erfüllt.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise in Verbindung mit der Mindesthöhe gewährleistet, dass auf der lärmabgewandten Seite der Grundstücke ausreichend ruhige Außenwohnbereiche geschaffen werden, so dass der lärmrobuste Städtebau seine Wirkung entfalten kann. Da auf dem Grundstück Residenzstraße 134 die vorhandene Baulücke zu Überschreitungen der Orientierungswerte bis 5 dB(A) führt, war zu entscheiden, ob passive Lärmschutzmaßnahmen auch für die hinteren Bereiche (Residenzstraße 134 und Emmentaler Straße 96) festgesetzt werden müssen, solange die Baulücke nicht geschlossen ist. Hiervon wurde abgesehen, da künftige Gebäude im Lärmpegelbereich III liegen, so dass in Folge der Anforderungen der Energieeinsparverordnung die Außenschalldämmmaße ausreichend sind. Für das Grundstück Residenzstraße 134 liegen konkrete Bauabsichten des Eigentümers vor, so dass eine Baulückenschließung kurzfristig zu erwarten ist. Weitergehende Festsetzungen wurden daher nicht in Erwägung gezogen, da damit der anvisierte lärmrobuste Städtebau als aktive Lärmschutzmaßnahme greifen kann.

Von der Grundrissbindung sind Wohnungen in Ecksituationen, hier Residenzstraße / Emmentaler Straße und Residenzstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße ausgenommen (Wohnungen, die über mindestens zwei Außenwände verfügen, die nicht zu einer lärmabgewandten Seite orientiert sind), da für diese Wohnungen eine zwingende Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur ruhigen Seite einen unangemessenen Erschließungsaufwand bedeuten würde und die Grundrissbindung nicht gewährleistet werden kann. Für diese Wohnungen müssen zusätzliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, die gewährleisten, dass ein ausreichend niedriger Beurteilungspegel im Inneren der betroffenen Aufenthaltsräume bei gleichzeitiger Gewährleistung der Möglichkeit von teilgeöffneten Elementen eingehalten wird. Hierzu zählen besondere Fensterkonstruktionen, die eine Teilöffnung des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels innen von 30 dB(A) in der Nacht ermöglichen. Mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sind

solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung von Außenbauteilen bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich technische Lösungen vorsehen. Zu diesen Lösungen zählen z.B. vorgelagerte verglaste Loggien / Vorbauten, Prallscheiben, Vorhangfassaden, baulich geschlossene Laubengänge u.Ä.

Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst Wohn- und Schlafräume sowie Wohnküchen, nicht jedoch Küchen, in denen nur Mahlzeiten zubereitet werden, Bäder, Hausarbeitsräume u.Ä.

Für bereits bestehende Wohnungen hat die Festsetzung zunächst keine Auswirkungen, da diese dem Bestandsschutz unterstehen. Sollten jedoch Veränderungen vorgenommen werden, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, so wäre auch hier die Grundrissbindung zu beachten.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude Nrn. 86 und 87 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mindestens zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien oder Terrassen gelten ebenfalls als schützenswert, wenn sie dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen. Dies ist bei den genannten Anlagen anzunehmen, da sie i.d.R. dem Verweilen und Erholen im Freien dienen. Die Schutzbedürftigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf den Tagesbeurteilungszeitraum, da Balkone und ähnliche Anlagen üblicherweise am Tag genutzt werden. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist z.B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen.

In Anlehnung an diese Regelung sollen demnach mit Wohnungen verbundene Außenwohnbereiche nur in geschlossener Form zulässig sein, um eine adäquate Nutzung sicherstellen zu können. Dabei ist es ausreichend, wenn für jede Wohnung mindestens ein Außenwohnbereich in ausreichendem Maße vor Lärm geschützt ist. Dies ist auch dann der Fall, wenn mindestens ein Außenwohnbereich einer Wohnung zum ruhigen Blockinnenbereich orientiert ist. Ebenfalls ist der Schutz eines Außenwohnbereichs ausreichend, wenn auf den Eckgrundstücken zwei Außenseiten zur Straße ausgerichtet sind.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude Nrn. 86 und 87 mit Gebäuden verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude 86 und 87 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zu den passiven Maßnahmen gehört auch der bauliche Schallschutz, d.h. die Dämmung der Außenbauteile von Neubauten, die auf Grundlage der DIN 4109 so zu dimensionieren ist, dass die von der Raumnutzung abhängigen Innenraumpegel tags und nachts eingehalten werden.

Die Anforderungen ergeben sich zunächst aus der DIN 4109, in der ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel eine Einstufung in verschiedene Lärmpegelbereiche vorgenommen wird und in der die daraus resultierenden erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgegeben werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Lärmbelastung in Aufenthaltsräumen von Wohnungen tags einen Wert von etwa 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) nicht überschreitet. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sowie für Unterrichtsräume, die grundsätzlich entstehen können. Für Büroräume und vergleichbare Raumnutzungen sind die Anforderungen an die erforderliche Bauschalldämmung in den einzelnen Lärmpegelbereichen um jeweils 5 dB geringer. Für diese Nutzungen ist nur der Tagwert relevant.

Die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 gelten nach ihrer Einführung als technische Baubestimmung i. V. mit der Berliner Lärmkarte als rechtlich verbindlich durch den Bauherren einzuhaltende Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz. Ihre Einhaltung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, wenn der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden zu treffen sind oder der sich aus amtlichen Lärmkarten oder Lärminderungsplänen nach § 47 BImSchG ergebende maßgebliche Außenlärmpegel bestimmte Werte überschreitet. Im Sinne der gebotenen Konfliktbewältigung trifft der Bebauungsplan 12-53 aufgrund der Lärmbelastung mit der Festlegung der spezifischen Anforderungen die "Weichenstellung" zum Schallschutz, um damit sicherzustellen, dass der Schallschutznachweis obligatorisch ist.

Die Festsetzung von bewerteten Luftschalldämmmaßen entsprechend der DIN 4109: 1989-11 führte in der Planungspraxis regelmäßig zu umfangreichen, sehr detaillierten und damit ggf. fehleranfälligen Festsetzungen. Die seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 erreichen gegenüber der DIN 4109:1989-11 ein auskömmliches Schutzniveau und es ist keine ergänzende Festsetzung notwendig. Die ursprünglich vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 10 wurde aus diesem Grund ersatzlos gestrichen. Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen wurde entsprechend angepasst.

3.5.2 Gewerbelärm

Die Untersuchungen zum Gewerbelärm enthalten die Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die bestehenden Strukturen sowie die Gebietsfestsetzungen.

Grundlage für die Immissionsberechnungen sind die im Geltungsbereich und in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Betriebe, deren Emissionen in das Gebiet hineinwirken. Für die Beurteilung der Immissionssituation wurden die Nutzungsarten allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zu Grunde gelegt.

Im Geltungsbereich bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft befanden sich zum Zeitpunkt der Untersuchungen (2016) folgende gewerbliche Betriebe, die wesentlich zur Lärmsituation beitragen:

- Einzelhandelsbetrieb mit einer Stellplatzanlage für 60 Fahrzeuge (Friedrich-Wilhelm-Straße 83)
- Kfz-Werkstatt (Friedrich-Wilhelm-Straße 84)
- Restaurants (Residenzstraße 130, 133 und 134)

- Kfz-Handel (Residenzstraße 134)

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich folgende emittierende Betriebe:

- Tankstelle (Residenzstraße 29)
- Restaurant (Emmentaler Straße 93)
- Kfz-Waschanlage, Werkstatt (Breitkopfstraße 79-81).

Das festgesetzte Wohngebiet auf den bisher gewerblich genutzten Grundstücken an der Friedrich-Wilhelm-Straße ist als heranrückende Wohnbebauung zu werten. Dies ist zumindest für den Übergangszeitraum so zu werten, in dem beide Nutzungen – Wohnen und Gewerbe – zeitgleich vorhanden sind. In diesem Fall sind die vorhandenen und festgesetzten Nutzungen im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu prüfen. Ein Verstoß gegen das gegenseitige Rücksichtnahmegebot ist dann gegeben, wenn sich die heranrückende Wohnbebauung unzumutbaren Immissionen aussetzt und die vorhandenen Betriebe gefährdet sind, da Betriebsbeschränkungen oder Ähnliches drohen. Ebenso liegt ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor, wenn Erweiterungen der Anlage (sofern sie bekannt sind) gefährdet sind, da die künftigen Immissionen für die Wohnbebauung unzumutbar wären.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass allein die Stellplatzanlage (Friedrich-Wilhelm-Straße 83) auf dem benachbarten Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 80 im Tagesbeurteilungszeitraum zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm, der für das allgemeine Wohngebiet tags 55 dB(A) beträgt, bis 3,7 dB(A) führt. Im Nachtbeurteilungszeitraum werden die Richtwerte eingehalten, da der Einzelhandelsstandort nur tags in Betrieb ist. Die Immissionen werden im Wesentlichen durch den Kundenparkplatz und die Einkaufswagenboxen verursacht.

Überschreitungen von Richtwerten führen nicht zwangsläufig dazu, dass sich Wohnbauvorhaben unzumutbaren Immissionen aussetzen. Vielmehr ist eine Betrachtung des Einzelfalls erforderlich. Das Rücksichtnahmegebot ist mit einer Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme verbunden. Es besteht also nicht nur die Pflichtigkeit der vorhandenen Betriebe, Immissionen zu minimieren, sondern auch eine Duldungspflicht der heranrückenden Wohnbebauung, die sich den vorhandenen Immissionen aussetzt. Die heranrückende Wohnbebauung kann also nicht zwingend die Immissionsrichtwerte für sich in Anspruch nehmen, die für das allgemeine Wohngebiet vorgesehen sind. Stattdessen kommt dem Wohngebiet ein geringerer Stellenwert zu, da die emittierenden Gewerbebetriebe zeitlich eher vorhanden und auch planungsrechtlich zulässig waren. In diesem Fall kommt daher im Sinne der oben genannten gegenseitigen Rücksichtnahme eine Zwischenwertbildung in Betracht, hier der Immissionsrichtwert für das Mischgebiet mit 60 dB(A). Dieser Richtwert wird eingehalten bzw. unterschritten. Da sich das Gebiet langfristig als Wohngebiet entwickeln wird, werden die Immissionsbelastungen bei Schließung des Einzelhandelsbetriebes ohnehin entfallen. Bis dahin werden die Immissionen, die die Richtwerte für das Mischgebiet nicht überschreiten, als zumutbar bewertet. Damit können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, da im Mischgebiet auch Wohnen allgemein zulässig ist. Künftig ist damit zu rechnen, dass die Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet nach Schließung der vorhandenen Betriebe eingehalten werden.

Auf dem Grundstück Residenzstraße 130 wurden im Nachtbeurteilungszeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bis 4,7 dB(A) ermittelt. Auf dem Grundstück Residenzstraße 132 und Friedrich-Wilhelm-Straße 86 überschreiten die Immissionen die Richtwerte um 0,6 bis 0,9 dB(A). Verursacher der Immissionen sind die Tankvorgänge der an der Residenzstraße gegenüberliegenden Tankstelle (Residenzstraße 29). Auf Grund der zeitweise vorherrschenden Fremdgeräusche wurden die Lästigkeitszuschläge nicht vergeben. Damit reduzieren sich die Immissionen rechnerisch um 2 dB(A). Die Voraussetzungen, dass der akustische Schwerpunkt ca. 40 bis 50 m von der Wohnbebauung entfernt ist und der Mittelungspegel durch Verkehrsgерäusche 55 und 60 dB(A) beträgt, sind erfüllt. Bezogen auf die Residenzstraße 132 und die Friedrich-Wilhelm-Straße 86 führt dies zur Einhaltung der Mischgebietswerte. Für die Residenzstraße 130 verbleiben rechnerische Überschreitungen

gen von 2,7 dB(A). Aus immissionsschutzfachlicher Sicht können diese Überschreitungen noch vertreten werden, da Betroffene die Geräuscheinwirkungen nicht vom öffentlichen Straßenverkehrslärm unterscheiden können. In die Abwägung ist auch einzustellen, dass die Nutzungen bereits vorhanden und auch planungsrechtlich zulässig sind. Eine Verschlechterung der Situation tritt nicht ein.

Im Zusammenhang mit einem Bauantrag für den Neubau von zwei Lagerhallen auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 81 wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers eine Lärmimmissionsprognose (September 2017) erstellt. In dieser Prognose wurde der Nachweis erbracht, dass durch die Nutzung der neuen Lagerhallen in Verbindung mit dem zugehörigen Fahrzeugverkehr der Schallimmissionsschutz der zukünftigen Nachbarschaft gemäß den Richtwerten der TA-Lärm für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet auch weiterhin gewährleistet bleibt.

3.5.3 Fluglärm

Durch die Schließung des Flughafen Tegels am 08.11.2020 und das Auslaufen der Betriebsgenehmigung am 04.05.2021 entfallen künftig die dadurch verursachten Lärmbeeinträchtigungen sowie damit einhergehende Einschränkungen.

3.5.4 Brennstoffe

Im Geltungsbereich wird die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl (EL) ist. Der Geltungsbereich liegt zwar außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung, befindet sich aber direkt an der stark befahrenen Bundesverkehrsstraße B96 sowie in einem dicht bebauten Stadtgebiet. Aufgrund der weiterhin hohen Vorbelastung an Feinstaub-PM10 müssen Feinstaubemissionen aus Feuerungsanlagen großräumig minimiert werden. Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu hohen Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z.B. geschlossene Hofsituationen, niedrige Quelhöhen) und großem Anteil an vorhandenen Kohleeinzelfeuerungen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Deshalb sollen Emissionen mit Blick auf die vorhandene hohe Dichte im Geltungsbereich sowie in der Umgebung soweit wie möglich reduziert werden. Dies entspricht dem vom Senat beschlossenen Luftreinhalteplan 2011-2017 als Maßnahme M 3.2 zur Reduzierung der Feinstaub- und Benzo[a]Pyren-Emissionen in Berlin und dient dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Textliche Festsetzung Nr. 10

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

3.6.1 Befestigungen von Wegen

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen 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 Feuerwehruzufahrten- und aufstellflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 11

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen 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 Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und für Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln

3.6.2 Bepflanzung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 80 cm hohen Erdschicht zu bedecken und müssen bepflanzt werden. Die Festsetzung dient der Herstellung von nutzbaren und ökologisch wirksamen Freiflächen auf Tiefgaragen. Eine erfolgreiche Anpflanzung und der Erhalt von tiefer wurzelnden Pflanzen setzt eine Erdschicht von mindestens 80 cm voraus. Durch Erhöhung des Vegetationsanteils kann ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Speicherung des Niederschlagswassers geleistet werden. Dies kann sich positiv auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Wasserhaushaltes, auswirken.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken, gärtnerisch anzulegen 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. 25 Buchst. a) BauGB

3.6.3 Baumpflanzungen / Stellplatzgliederung

In den Baugebieten ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. In den Bereichen, in den Tiefgaragen gebaut werden können und die Grundstücksfläche zu mehr als 85% überbaut sein kann, sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

Das Plangebiet liegt in einem baulich hoch verdichteten Stadtquartier und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet mit entsprechenden klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen. Dies hat negative Auswirkungen sowohl auf die Lebensqualität, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch auf den Naturhaushalt. Insbesondere in den Sommermonaten entstehen durch starke Aufheizung und Wärmespeicherung im Gebiet einhergehend mit einer verminderten nächtlichen Abkühlung potentiell erhöhte gesundheitliche Belastungen. Vor dem Hintergrund der globalen Klimaerwärmung wird sich diese Problematik zukünftig noch weiter verschärfen. Eine grundsätzliche Verbesserung der örtlichen Situation soll daher durch eine Erhöhung der Grünsubstanz im Plangebiet erreicht werden. Die Pflanzung von Bäumen als Teil eines Gesamtpaketes verschiedener Maßnahmen (Dachbegrünung, Stellplatzgliederung) ist dabei besonders effektiv, da mit verhältnismäßig geringem Flächenbedarf (ca. 5 m² Baumscheibe) eine große Wirkung durch die ausgebildete Baumkrone/Blattmasse erreicht wird.

Bäume tragen wesentlich zur Sauerstoffbildung und zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereiches, erzeugen Kühlung durch

Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum, Nist- und Nahrungsangebote für die heimische Tierwelt. Sie gliedern den Stadtraum und prägen das Ortsbild. Durch die Pflanzung von Bäumen wird daher eine wesentliche Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet erreicht. Es ist zu erwarten, dass die gewünschten Effekte hinsichtlich der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und der Prägung des Ortsbildes erst mittelfristig erreicht werden können, wenn die Bäume einige Jahre lang ihr Kronenvolumen entwickeln und vergrößern konnten. Mit einer optimalen Wirkung ist erst nach ca. 20 Jahren zu rechnen.

Die Anzahl von einem Baum pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche stellt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der zulässigen Überbauung und der Einhaltung eines ausreichenden Pflanzabstandes zwischen den Bäumen dar, bei dem die freie Entwicklung und Kronenentfaltung 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.

Ebenerdige Stellplatzflächen mit mehr als drei Stellplätzen sind nicht in die Berechnung einzubeziehen, um eine Doppelerfassung der Grundstücksflächen zu vermeiden.

Die Festlegung mittelkroniger Laubbäume soll einerseits einen möglichst hohen Wirkungsgrad der gewünschten Funktionen gewährleisten, berücksichtigt gleichzeitig aber auch die teilweise räumlich etwas beengten Verhältnisse im Plangebiet. Großkronige Bäume als Pflanzverpflichtung sind für die dicht bebauten Bereiche eher nicht geeignet. Als mittelgroßkroniger Laubbäume werden für die Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 folgende Arten empfohlen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Baumhasel	Coryllus colurna
Vogelkirsche	Prunus avium
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Die Festlegung der Mindestgröße von 16 cm Stammumfang gewährleistet, dass die neu gepflanzten, jungen Bäume schon 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.

Auf überwiegend (mehr als 85%) durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen ist die Pflanzung mittelkroniger Bäume aufgrund des nicht ausreichenden Wurzelraumes nicht möglich. Um auch hier die gewünschten Wirkungen erzielen zu können, wird die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen vorgegeben, jedoch in höherer Anzahl (ein Baum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche). Für die Pflanzung kleinkroniger Bäume ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht ausreichend.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ebenerdige Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, sind anzurechnen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücksflächen, die zu mehr als 85% durch Tiefgaragen unterbaut sind. Auf diesen Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, sind anzurechnen.

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

Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind mittels Bäumen zu gliedern. Stellplatzanlagen sind überwiegend stark versiegelte Flächen, die mit einer hohen Aufheizung und Staubentwicklung insbesondere in den Sommermonaten verbunden sind. Dies wirkt sich belastend auf das Wohnumfeld aus. Um diese Belastungen möglichst gering zu halten, soll durch die Bepflanzung mit Bäumen ein möglichst großer Teil der Stellplatzanlage beschattet werden (s.a. Begründung zu Festsetzung Nr. 13).

Zur Herstellung ausreichend guter Wuchsbedingungen, die eine Versorgung der Baumwurzeln mit Luft und Wasser gewährleisten, sind mindestens 5 m² große Pflanzflächen je Baum von Befestigungen und Versiegelungen freizuhalten um sie vor Bodenverdichtung durch Befahren zu schützen.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu begrünen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume müssen jeweils mindestens 5 m² betragen.

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

3.6.4 Dachbegrünung

Neben der bereits dargestellten klimatisch problematischen Situation im Plangebiet werden zudem durch die hohe Versiegelung derzeit Niederschläge fast vollständig der Kanalisation zugeführt und aus dem Gebiet abgeleitet. Insbesondere bei Starkregenereignissen kommt es dabei immer wieder zu Überlastungen der Kanalisation, die teilweise mit Überflutungen der Straßen und Überschwemmungen der Keller verbunden sind und im weiteren Verlauf Verunreinigungen oberirdischer Gewässer (Vorfluter) verursachen. Als Teil eines Gesamtpaketes verschiedener Maßnahmen (Baumpflanzungen, Stellplatzgliederung) soll durch die festgesetzte Dachbegrünung eine Verbesserung dieser Bedingungen erreicht werden.

Dachbegrünungen tragen wesentlich zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereiches, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Durch ihr Speichervermögen bei Niederschlagsereignissen und den dadurch verzögerten Wasserabfluss tragen Dachbegrünungen zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten damit wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer. Der im Gebiet zurückgehaltene Restniederschlag wird durch Verdunstung allmählich an die Umgebung abgegeben und verbessert die Luftqualität. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht (Wärme/Kälte) für die darunterliegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zur Energieeinsparung.

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

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

Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 20 cm Stärke soll für die Gras-Kraut-Vegetation ein weitestgehend unbeschadetes Überdauern auch von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden ermöglichen. Geringere Aufbaustärken führen zu einer schnelleren Durchtrocknung des Pflanzsubstrats und damit zu einem schnelleren Absterben auch des Wurzelanteils der Pflanzen. Zur Speicherung eines ausreichenden Feuchtegehalts im Substrat und der Dränschicht sind für unsere Klimazone (Jahresniederschlag 500 bis 600 mm) mindestens 20 cm Aufbaustärke für einen dauerhaften Erhalt der Gras-Kraut-Vegetation erforderlich.

Empfohlen wird die Anlage von Biodiversitätsdächern. Diese begrünten Dächer schaffen für Insekten nicht nur Nahrungshabitate, sondern auch Lebensräume, indem sie mit Nistelementen wie Totholz, Sandstellen und feuchten Senken aufwarten.

Die Ausnahme für Terrassen, technische Einrichtungen (z.B. Solarthermieranlagen) und Beleuchtungsflächen soll eine entsprechende Nutzung der Dachfläche hierfür ermöglichen. Insbesondere Terrassen als Außenwohnbereiche bieten gute Aufenthaltsmöglichkeiten und sollen für das oberste Geschoss ermöglicht werden. Durch die Begrenzung auf maximal 30 % der Dachfläche werden die erwünschten Funktionen der Dachbegrünung nicht zu stark eingeschränkt.

Da die vorhandene straßenseitige Bebauung überwiegend durch stark geneigte, straßenseitige Dachflächen geprägt ist, sollen dieser städtebauliche Charakter und das Ortsbild auch im Rahmen von Neubauten möglichst erhalten bleiben. Daher werden Dachflächen mit mehr als 20° Dachneigung in den Baugebieten WA1, WA3 und MI1 von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Nebenanlagen wie Garagen sind aufgrund der statischen Konstruktion in der Regel geringer belastbar als Wohn- und Gewerbegebäude. Daher wird in der Kosten-Nutzen-Abwägung eine Begrünung dieser Dachflächen in geringerer Qualität als ausreichend angesehen. Durch den niedrigeren Dachaufbau von 8 cm ist wegen der geringeren Wasserspeicherfähigkeit hier keine Gras-Kraut-Begrünung geeignet und damit der Wirkungsgrad für die Klima- und Luftverbesserung auch deutlich geringer. Jedoch bildet die hier geeignete Sedum-Moos-Kraut-Vegetation sehr abwechslungsreiche und eindrucksvolle Blühaspekte und trägt durch die Einsehbarkeit der Dachflächen von den angrenzenden Wohngebäuden zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Dachflächen sind extensiv mit einer Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen (Gras-Kraut-Begrünung). Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Diese Regelungen gelten in den Baugebieten WA1, WA3 und MI1 nur für Dachflächen mit einer Dachneigung bis maximal 20 °.

Dachflächen von Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 8 cm betragen.

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

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Werbeanlagen

Im Sinne einer geordneten und harmonischen städtebaulichen Entwicklung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächige Fremdwerbung und blinkende Leuchtwerbung ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss kann erzielt werden, dass ausschließlich Werbeanlagen für

die dort ansässigen Betriebe und Dienstleister realisiert werden und eine nicht vertretbare Anlagenhäufung durch Fremdwerbbeanlagen verhindert wird. Die Residenzstraße ist als Bundesstraße hoch frequentiert und damit besonders attraktiv für Werbeanlagen. Je nach Ausführung und Häufung können Werbeanlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen. Sie führen außerdem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Lichtimmissionen (z.B. blinkende Werbung) und durch ein disharmonisches Umfeld (Anlagenhäufung, aggressive großflächige Werbung). Die Residenzstraße ist in das Förderprogramm Aktive Zentren / Lebendige Zentren und Quartiere aufgenommen worden. Ziel des Programms ist die qualitative Aufwertung der Geschäftsstraße mittels Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Residenzstraße und der benachbarten Quartiere als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben sowie u.a. als Standorte für Kultur. Eine Anlagenhäufung bzw. blinkende oder blendende Werbeanlagen stehen der geplanten Aufwertung entgegen. Aus den genannten Gründen ist daher eine textliche Festsetzung für die Baugebiete MI1 und MI2 aufgenommen worden, in denen künftige Werbeanlagen nur als Eigenwerbung zulässig sind. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind generell nicht zulässig. Die Festsetzung gilt nicht nur für den Bereich unmittelbar entlang der Residenzstraße sowie die Eckbereiche der Emmentaler Straße und Friedrich-Wilhelm-Straße (MI1), sondern auch für den rückwärtigen Bereich (MI2) mit der Zielstellung, störende Auswirkungen auf das angrenzende WA2-Gebiet zu vermeiden. Damit können Störungen durch die genannten Anlagen in den festgesetzten Wohngebieten, in denen Werbeanlagen als Eigenwerbung zulässig sind, ausgeschlossen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. In allen Baugebieten sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.

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

3.7.2 Außer Krafttreten verbindlicher Festsetzungen

Die innerhalb des Geltungsbereichs bisher verbindlichen Festsetzungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan 12-53 ersetzt. Dies betrifft die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des Baunutzungsplans mit den vorhandenen förmlich festgestellten Fluchtlinien in der Residenzstraße sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans XX-B-11 aus dem Jahre 1994 für den Bereich entlang der Residenzstraße.

Textliche Festsetzung Nr. 17

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.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Denkmale sowie der Denkmalbereich sind als nachrichtliche Übernahme zeichnerisch im Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet befindet sich die planfestgestellte Bahnanlage der U-Bahnlinie 8. Die Anlage ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

3.9 Städtebaulicher Vertrag / planergänzende Vereinbarungen

Das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung ist die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin. Das Verfahren ist zur Prüfung der Angemessenheit der von den Projektträgern zu übernehmenden Verpflichtungen hinsichtlich der Folgekosten von

Erschließungsmaßnahmen, sozialer Infrastruktur sowie von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entwickelt worden (s. Kap. I 3.5.2).

Im Berechnungstool für städtebauliche Verträge werden folgende pauschale Berechnungsansätze für die Bedarfsberechnung der sozialen Infrastruktur verwendet:

- Durchschnittliche Geschossfläche je Wohneinheit: 100 m²
- Durchschnittliche Belegungsdichte 2,0 Einwohner/Wohneinheit
- Langzeitbedarf Kitakinder: 6% der Einwohner, davon 75%
- Langzeitbedarf Grundschulkinder: 6% der Einwohner, davon 90%

Für das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 hat der Projektträger Friedrich-Wilhelm-GmbH die im Berliner Modell skizzierten Eckpunkten durch die Unterzeichnung einer Zustimmungserklärung vom 26.01.2017 akzeptiert. Der im Rahmen des Verfahrens im Juli 2018 abgeschlossene städtebauliche Vertrag, dessen Inhalte mit den entsprechenden Fachbehörden und dem Projektträger abgestimmt wurden, enthält folgende Regelungen:

Angemessenheit

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Vertragsparteien, das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin und der Projektträger das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse sind in Wert-/Kostentabellen sowie in einer Übersicht über die vom Projektträger herzustellenden Einrichtungen belegt. Diese Angemessenheitsprüfung wurde zu Beginn der Vertragsverhandlung zur überschlägigen Prüfung der Machbarkeit auf der Grundlage des zu diesem Zeitpunkt geltenden Bewertungsschemas durchgeführt und wurde zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags auf Grundlage des aktualisierten Bewertungsschemas vom Januar 2017 wiederholt. Durch den rechnerisch geplanten Bau von 70 Wohnungen (ausgehend von durchschnittlich 100 m² Geschossfläche je Wohneinheit) entstehen Bedarfe hinsichtlich von Plätzen in Kindertagesstätten und in Grundschulen sowie von förderfähigem Wohnraum. Der Projektträger verpflichtet sich zur Realisierung von Tagesbetreuungsplätzen für Kinder, zur anteiligen finanziellen Beteiligung an Grundschulplätzen im Rahmen eines Grundschulneubaus sowie zur Realisierung von förderfähigem Wohnraum und einer langfristigen Belegungsbindung.

Beide Parteien gehen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist.

Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung

Durch den rechnerisch geplanten Bau von insgesamt 70 Wohneinheiten entsteht nach den dem Vertrag zugrunde liegenden Berechnungen ein Bedarf von sieben Plätzen für die Kinderbetreuung. Da sich der ermittelte Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im betroffenen Planungsraum in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken lässt, verpflichtet sich der Projektträger mindestens sieben Plätze für die Betreuung von Kindern auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 zu schaffen und einem geeigneten Träger zum ortsüblichen Mietzins oder z.B. mittels Erbpacht oder Teileigentum zu überlassen und die Kindertagesstättenplätze dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl des Trägers erfolgt im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Jugend, Familie, Schule und Sport.

Der Projektträger beabsichtigt über die erforderlichen sieben Plätze hinaus, auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks eine Kindertagesstätte für ca. 60 Kinder zu errichten, in der die erforderlichen sieben Kitaplätze nachgewiesen werden können. Eine vertragliche Verpflichtung, eine größere Kindertagesstätte zu bauen und zu betreiben, kann auf Grund des Kopplungsverbotes nicht erfolgen. Die Entscheidung zum Bau und Betrieb einer größeren Kindertagesstätte obliegt dem Eigentümer.

Kosten für Grundschulerweiterung

Der rechnerisch geplante Bau von insgesamt 70 Wohneinheiten löst auf Basis der zugrundeliegenden Berechnungen einen Bedarf von acht Grundschulplätzen aus. Da sich der ermittelte Bedarf an Grundschulplätzen in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereichs nicht decken lässt, verpflichtet sich der Projektträger zu einer anteiligen finanziellen Beteiligung an einer Grundschulerweiterung im Rahmen des von dem Projekt ausgelösten Bedarfs an Grundschulplätzen. Das Land Berlin beabsichtigt die Erweiterung der Grundschule an der Humboldtstraße (Till-Eulenspiegel-Grundschule) durch einen modularen Ergänzungsbau. Die Fertigstellung wird für das vierte Quartal 2022 angestrebt. Diese geplante Erweiterung des Schulstandorts dient neben der Reduzierung des Defizits an Grundschulplätzen auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs.

Nach einer Kostenschätzung für die geplante Erweiterung der Schule errechnet sich ein Kostenansatz pro Schulplatz von 41.667 € (9 Mio. € für 216 Schüler). Der Investor hat sich zur Zahlung der durchschnittlichen indexierten Kosten von 40.108 € (Stand Juli 2018) für die Herstellung von Schulplätzen in Berlin verpflichtet. Die Regelung genießt Bestandsschutz. Der anteilige Betrag erzielt damit eine Summe von 320.864 €.

Bindungen im Mietwohnungsbau

Der Projektträger verpflichtet sich, auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 mindestens 17 Mietwohnungen in einem Standard und so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2018 förderfähig wären. Die Mietwohnungen sind innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 Baugesetzbuch bezugsfertig herzustellen. Da sich auf dem Grundstück derzeit noch ein Einzelhandelsbetrieb mit einem langjährigen Nutzungsrecht befindet, wurde die Frist entsprechend verlängert, so dass die Realisierung der Mietwohnungen nach Aufgabe der Einzelhandelsnutzung erfolgen kann.

Die Anzahl von 17 Wohnungen entspricht der Vereinbarung, einen Anteil von mindestens 25 % der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herzustellen. Diese Wohnungen dürfen während einer Dauer von 30 Jahren ab dem jeweiligen Erstbezug nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die ihre Wohnberechtigung gegen Übergabe eines nach § 27 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen.

Während eines Zeitraums von 30 Jahren ab dem jeweiligen Erstbezug darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) für die gebundenen Wohnungen die folgenden Beträge nicht übersteigen. Die durchschnittliche anfängliche Miete (nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die gebundenen Wohnungen maximal 6,50 €/m² Wohnfläche. Die Miete darf alle zwei Jahre um bis zu 0,20 €/m² Wohnfläche erhöht werden. Die danach vorgenommene Ausgestaltung des Mietniveaus ist durch Vorlage der Mietverträge gegenüber dem Bezirksamt Reinickendorf, Wohnungsamt, nachzuweisen. Der Projektträger hat dem Wohnungsamt weiterhin die Einhaltung der oben genannten Bindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins des Mieters nachzuweisen.

Mit der Verpflichtung gehen weitere Regelungen einher. Diese sind insbesondere:

- Fristen zur Antragstellung auf Bewilligung von Wohnraumförderung nach Programmaufnahme in das Berliner Wohnraumförderprogramm sowie Regelungen bei Nichtbewilligung der Wohnraumförderung,
- Vertragsstrafen bei Verstößen gegen die Nachweispflicht, bei Überschreitung der höchstzulässigen Miete oder bei vertragswidriger Überlassung einer Wohnung an Nichtberechtigte sowie bei nicht fristgerechtem Nachkommen der Verpflichtungen zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in dem vereinbarten Umfang,
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ zugunsten des Landes Berlin.

Die Regelungen ergänzen die Verpflichtungen aus der textlichen Festsetzung Nr. 3 zum förderfähigen Wohnraum.

Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster Berlin geführt. Orientierende Altlastenuntersuchungen haben Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen im Oberboden nachgewiesen. Die darunterliegende Bodenschicht ist nicht analysiert worden. Der Vertrag verpflichtet den Projektträger, im Rahmen der Baumaßnahmen ausgehobenen Boden zu beproben und zu analysieren, der Bodenschutzbehörde vorzulegen und eine Bebauung und Wiederauffüllung in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen. Sofern die Bebauung nicht erfolgt, verpflichtet sich der Projektträger in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu weitergehenden Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen.

Ist mit Kampfmitteln zu rechnen, verpflichtet sich der Projektträger zu erforderlichen Untersuchungen, Maßnahmen oder Vorkehrungen.

4. 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 der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Abwägung wurden folgende Belange berücksichtigt:

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,
- Denkmalschutz und Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Umweltschutz einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege,
- Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Verkehrliche Belange
- Private Belange

4.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ein wichtiger Belang für die Bebauungsplaninhalte. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 12-53 gewährleisten die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Die anvisierte Nachverdichtung im Innenbereich ist maßvoll und die Abstände zwischen den überbaubaren Flächen in den einzelnen Baugebieten sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung. Durch die beabsichtigte Blockrandbebauung mit einer Mindesthöhe entstehen ruhige Innenbereiche. Gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten sind die Lärmbelastungen durch ansässige Gewerbebetriebe im Gebiet nicht als problematisch zu bewerten. Lediglich entlang der stark befahrenden Haupteinfahrstraßen sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Folge hoher Belastungen durch den Straßenverkehr erforderlich. Entsprechende textliche Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz. Sie führen mit Ausnahme des Einzelhandelsmarktes auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 nicht zu unzumutbaren Immissionsbelastungen. Der Eigentümer dieses Grundstücks hat sich zur Errichtung einer Wohnbebauung zulasten des Einzelhandelsbetriebs verpflichtet. Sofern in der Nachbarschaft des Grundstücks Wohnbebauung errichtet wird, der Betrieb jedoch noch vorhanden ist, kann es in der

Übergangszeit zu Überschreitungen der Richtwerte kommen, die jedoch auf Grund des begrenzten Zeitraums (spätestens bis 2023) als verträglich eingestuft werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden deutlich zu einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Umfeld beitragen, die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen auswirkt.

4.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Durch die Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet können Wohnbaupotenziale (inklusive Dachgeschosse) für rund 310 Wohneinheiten aktiviert werden. Insbesondere die Blockinnenbereiche im Plangebiet ermöglichen eine ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen zum öffentlichen Personennahverkehr und zu Geschäften. Die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtentwicklungskonzeption für dieses Stadtteilgebiet und entspricht den Zielen des StEP Wohnen 2030.

4.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Mit der Belebung des Plangebiets und der Erhöhung des Wohnanteils wird die soziale und kulturelle Funktion im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets gestärkt. Soziale und kulturelle Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet allgemein zulässig, so dass ausreichende Flächen zur weiteren Ansiedlung dieser Einrichtungen zur Verfügung stehen. Die Verpflichtung des Projektträgers des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße 83 zur Beteiligung an Kosten der sozialen Infrastruktur, hier Kita- und Schulplätze, berücksichtigt die durch die vertraglich gesicherte Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen und trägt diesem Belang hinreichend Rechnung.

Die vorhandene Begegnungsstätte (Friedrich-Wilhelm-Straße 79) kann in ihrer Nutzung im allgemeinen Wohngebiet weiter erhalten bleiben, da diese Art der Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Sicherung der straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung ist zurückzuführen auf die seit Jahrzehnten vorhandene städtebauliche Struktur, die erhalten werden soll. Der Wahrung des Ortsbildes kommt damit eine besondere Bedeutung zu. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch planungsrechtliche Sicherung vorhandener Gebäude berücksichtigt. Dies wird insbesondere deutlich durch Sicherung der Remisen auf den Grundstücken Residenzstraße 130/131 und 132A durch enge Baukörperausweisungen. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden auch durch die vielfältigen Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt, da insbesondere die verpflichtenden Baumpflanzungen als auch die Dachbegrünungen neben den ökologischen Auswirkungen zu einer deutlichen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

4.5 Umwelt- und Naturschutz und Landschaftspflege

Im Vergleich zur Bestandssituation bzw. zum geltenden Baurecht werden keine planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Vielmehr wird sich der Naturhaushalt des Plangebiets auf Grund der Reduzierung der Versiegelung und der Begrünungsmaßnahmen deutlich verbessern. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen führen zwar zu erhöhten Aufwendungen (auch finanziellen) im Rahmen der Entwicklung des Gebiets und der Realisierung künftiger Gebäude. Die vielfältigen positiven Effekte hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen im Gegenzug langfristig sowohl den künftigen Nutzern als auch der breiten Öffentlichkeit zugute. Dies wird insbesondere angesichts der zu erwartenden Klimaveränderungen als bedeutsam und geboten beurteilt, da Begrünungen als wirkungsvolle Maßnahmen der urbanen Klimaanpassung gelten.

Die Reduzierung der Versiegelung führt ebenfalls zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung, da künftig mehr Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen. Dachbegrünungen reduzieren außerdem die zu versickernde Menge an Niederschlagswasser und tragen zu einer Entlastung der Entwässerungssysteme bei.

Die finanziellen Aufwendungen werden im Vergleich zu ihrem Nutzen als vertretbar und verhältnismäßig beurteilt, insbesondere vor dem Hintergrund der erheblichen Aufwertung der Grundstücksflächen und der zu erwartenden Bodenwertsteigerung.

4.6 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft finden Berücksichtigung durch Untersuchungen zur Immissionssituation, insbesondere im Zeitraum der Umstrukturierung. Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit Störpotenzial können mit Ausnahme des vorhandenen Einzelhandelsmarktes grundsätzlich in ihrer jetzigen Nutzung erhalten bleiben. Der Einzelhandelsmarkt wird nach Planung des Grundstückseigentümers zugunsten von Wohnnutzungen an diesem Standort aufgegeben werden. Der Einzelhandelsbetrieb muss sich daher nach Ablauf seines Mietvertrages einen neuen Standort suchen. Da es sich um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit verbrauchernaher Versorgungsfunktion handelt, ist dieser sowohl in festgesetzten Mischgebieten als auch in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Damit stehen für den Betrieb im Rahmen einer künftigen Verlagerung im Quartier planungsrechtlich ausreichende Flächen zur Verfügung.

Zukünftige Erweiterungen oder gewerbliche Umnutzungsmöglichkeiten anderer vorhandener Betriebe sind nur eingeschränkt möglich und müssen hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Wohnen im Bedarfsfall bewertet werden. Diese Entwicklungsbeschränkung wird aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten. Dies gilt insbesondere, da der Schaffung von Wohnraum derzeit ein hoher Stellenwert eingeräumt wird. Durch den Entfall störender gewerblicher Nutzungen werden sich Nutzungskonflikte künftig verringern. Die sonstigen gewerblichen Nutzungen (insbesondere entlang der Residenzstraße) werden von der Stärkung der Wohnfunktion und der damit einhergehenden zusätzlichen Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen profitieren.

4.7 Verkehr

Die Verkehrsbelange finden Berücksichtigung durch Festsetzung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Private Stellplätze können in Tiefgaragen sowie ebenerdig innerhalb der Wohngebietsflächen untergebracht werden. Durch die hervorragende Anbindung des Geltungsbereichs an den öffentlichen Personennahverkehr kann zusätzlicher motorisierter Individualverkehr minimiert werden. Zusammen mit der bestehenden Anbindung des Planungsgebiets an das Fuß- und Radverkehrsnetz ist somit bereits ein leistungsfähiges Angebot des Umweltverbundes als Alternative zum motorisierten Individualverkehr vorhanden. Darüber hinaus wird die Residenzstraße im Zuge des Programms „Lebendige Zentren und Quartiere“ umgestaltet. Das Rahmenkonzept zur Umgestaltung sieht eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr durch die Qualifizierung und Umgestaltung der Gehwegbereiche und Radwege vor. Dadurch wird nach Fertigstellung des Projekts die Situation des Umweltverbunds auch für das Plangebiet, welches an die Residenzstraße angrenzt, noch weiter verbessert. Die Umsetzung des Projekts wird ab 2022 angestrebt.

4.8 Private Belange

Private Belange werden insbesondere bei der Umnutzung des beschränkten Arbeitsgebiets berücksichtigt, da es konkrete Bauabsichten für Wohnungsbau im Bereich des beschränkten Arbeitsgebietes gibt. Die privaten Belange der Gewerbetreibenden sind durch Untersuchungen der Lärmsituation berücksichtigt worden. Hierbei stellte sich heraus, dass vorhandene Betriebe im Rahmen des Umnutzungsprozesses am Standort aus lärmtechnischer Sicht verbleiben können. Erweiterungsmöglichkeiten sind hingegen nur eingeschränkt möglich. Der Umnutzung des Baublocks zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Baublock wird ein großes Gewicht beigemessen, so dass die privaten Belange der Gewerbebetriebe zurückgestellt werden.

Die durch den Bebauungsplan bedingten Einschränkungen der Baufreiheit sind durch die vorhandene städtebauliche Situation begründet. Die Festsetzungen sichern die vorhandene Bebauung, hier die vorhandene Blockrandbebauung sowie Gebäude im Blockinnenbereich und ermöglichen darüber hinaus zum Teil weitere Bebauungsmöglichkeiten.

Die privaten Belange sind auch in die Abwägung der festgesetzten Mindestanzahl von vier Vollgeschossen entlang der Residenzstraße eingegangen. Sie verpflichten Eigentümer, Gebäude mit mindestens vier Vollgeschossen zu bauen, können aber gleichzeitig sicher sein, dass Nachbargebäude ebenfalls entsprechende Gebäudehöhen haben werden, so dass eine annähernd gleiche Höhenentwicklung an der Residenzstraße als Hauptgeschäftsstraße gewährleistet wird und zugleich ruhige Blockinnenbereiche entstehen können.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Das festgesetzte Nutzungsmaß in den allgemeinen Wohngebieten unterschreitet hinsichtlich der Versiegelung das derzeit zulässige Nutzungsmaß, so dass mit einer Reduzierung der Versiegelung zu rechnen ist. Die Festsetzungen zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen tragen weiterhin zur Reduzierung bei.

Für die Realisierung künftiger Gebäude sind ggf. Baumfällungen zu erwarten. Im Rahmen der Fällgenehmigung ist entsprechender Ausgleich zu erbringen. Durch die verpflichtenden Baumpflanzungen werden künftig voraussichtlich deutlich mehr Bäume vorhanden sein.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird sich der Baublock zu einem durchgrünten Block entwickeln. Dies hat positive Auswirkungen auf das Klima sowie auf Flora und Fauna und trägt zu einem gesunden Wohn- und Arbeitsumfeld bei.

Für die Bewertung der Thematik Artenschutz wurde Ende 2019 ein Fachgutachten bzw. eine Bestandsanalyse der vorhandenen Gebäude sowie Potenzialanalyse beauftragt. Um die Auswirkungen des Planvorhabens auf europarechtlich und nationalrechtlich geschützte Arten und damit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit beurteilen zu können, wurde das Büro Myotis Berlin GmbH für die Erfassungen der Artgruppen Fledermäuse und Brutvögel (Aves) beauftragt. Das Gutachten „Kartierung der Avifauna und Fledermäuse für das Bebauungsplanverfahren 12-53 „Friedrich-Wilhelm-Straße“ in Berlin Reinickendorf“ (Sept. 2020) umfasste die Grundstücke Emmentaler Str. 96-100A, Friedrich-Wilhelm-Str. 78-84 und Residenzstr. 132A-135. Die Denkmalschutzbereiche und die Bestandsbebauung wurden aus der Betrachtung ausgenommen, da hier keine Baupotenziale zu erwarten waren.

Die avifaunistischen Erfassungen erfolgten in Form einer Revierkartierung nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (SÜDBECK et al. 2005). Diese Erfassungsmethode eignet sich besonders gut, um mittelhäufige und seltene Vögel zu erfassen. Die Kartierung erfolgte an acht jahreszeitlich angepassten Terminen (6 Tag- und 2 Nachtbegehungen: zwischen März und Juli).

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 20 Vogelarten als Brutvogel, Nahrungsgast oder Durchzügler festgestellt. Sieben Arten waren hinsichtlich ihres Status als sichere Brutvögel einzustufen. 11 der angetroffenen Vogelarten waren mit dem Status des Brutverdachts belegt, eine mit dem Status der Brutzeitfeststellung. Insgesamt sieben Vogelarten (Stockente, Graureiher, Turmfalke, Mauersegler, Zilpzalp, Gartenbaumläufer) nutzten das Gebiet als Nahrungs- bzw. Durchzugsgebiet. Es konnte weder eine Art des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie noch eine Art, welche nach BArtSchV als streng geschützt gilt, nachgewiesen werden. Als wertgebende Spezies ist der Turmfalke zu nennen, welcher zur Nahrungssuche über dem Untersuchungsgebiet kreiste. Dieser gilt nach BNatSchG als streng geschützt. Auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands (2015) steht der Haussperling.

In der Kategorie 3 (gefährdet) wird der Star geführt. Beide wurden im Untersuchungsgebiet als Brutvögel identifiziert. In der Roten Liste der Brutvögel Berlins (2013) sind alle vorgefundenen Arten als „ungefährdet“ kategorisiert.

Die geringe Anzahl der Arten mit dennoch einer relativ hohen Anzahl an Brutrevieren ist typisch für städtische Gebiete. Für alle Arten wurde dem Untersuchungsgebiet eine eher durchschnittliche Bedeutung beigemessen. Ausnahmen bildete der Garten der Friedrich-Wilhelm-Str. 80, welcher mit seinen Grünstrukturen (Hecken, Obstbäume, Teich) und Nahrungs- sowie Nistplatzangeboten deutlich heraussticht. Für den Großteil der anderen Flächen wäre allerdings ein Ausweichen auf umliegende Wohnblöcke möglich.

Unter Beachtung der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren sind Beeinträchtigungen nicht pauschal oder im Vorhinein auszuschließen, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllen könnten. Die Gebäudestrukturen des Autohof Nord in der Residenzstr. 134 wiesen aufgrund der vorhandenen Dachschindeln und Einfluglöcher an der Halle Potenzial für gebäudebrütende Arten auf. Auf Grund der eingeschränkten Begehrbarkeit des Autohofes während der Kartierungen vom 09.06.2020 (Tag- und Nachtbegehung) konnte keine abschließende Zahl an Ausgleichsniststätten genannt werden. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 19.01.2021 eine Verpflichtungserklärung abgegeben, die unten aufgeführten artenspezifischen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen einzuhalten. Die Baufeldfreimachung des Grundstücks erfolgte außerhalb der Brut- und Vegetationszeit und nach Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung.

Zur Ermittlung potenzieller Fledermausquartiere wurde das Gelände am 25.02.2020 begangen. Hierbei wurden die Gebäude von außen auf Einflugmöglichkeiten, insbesondere im Kellerbereich, untersucht. Zudem wurden zeitgleich potenzielle Quartiermöglichkeiten für den Sommerlebensraum an den Gebäuden aufgenommen. Das Auffinden potenzieller Quartierstrukturen erfolgte auf Sicht. Die bioakustischen Erfassungen auf dem Gelände wurden zwischen April und August durchgeführt und erfolgten auf drei Transekten und an vier Hörpunkten im Laufe von insgesamt fünf Nächten. Hierbei wurden die Arten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwerg- (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) festgestellt. Weiterhin konnten nicht auf Artniveau bestimmbare Fledermauslaute den Artgruppen *Nyctalus spec.*, *Nyctalus*, *Pipistrellus* sowie *Pipistrellus* zugeordnet werden. Mit einem Anteil von 83 % an den Gesamtkontakten aller Arten ergibt sich eine deutliche Dominanz der Zwergfledermausaktivität.

Alle erfassten Fledermausarten unterliegen dem Anhang IV der FFH-Richtlinie, sind dementsprechend nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und unterliegen den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die eindeutig identifizierten Fledermausarten Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Rauhaufledermaus sind gemäß der RL Berlin (Klawitter et al. 2005) als „gefährdet“ eingestuft. Deutschlandweit sind die Zwerg- sowie die Rauhaufledermaus als „nicht gefährdet“ zu betrachten. Der Große Abendsegler steht auf der Vorwarnliste.

Das Untersuchungsgebiet weist eine habitattypische Artausstattung vorwiegend gebäudebewohnender Arten auf. Konkret konnte ein unregelmäßig genutztes Quartier von Einzeltieren am Gebäude „Thomas Philipps“ im Sommerlebensraum per Sichtbeobachtung festgestellt werden. Weitere Quartiere dieser Art sind aufgrund der Beschaffenheit einzelner Gebäude sowie der festgestellten Fledermauskontakte wahrscheinlich. Bedeutende Wochenstuben sind hingegen nicht zu erwarten. Ebenso sind keine bedeutenden Winterquartiere zu erwarten. Das Gebiet weist vorwiegend in den Innenhöfen und den die Gebäude umgebenden Straßen Potenzial als Nahrungshabitat auf. Allerdings stellen diese Bereiche keine aus der Umgebung herausstechenden Habitatausprägungen dar.

Die folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind bei konkreten Bau-maßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

Ökologische Bauüberwachung und Baubegleitung (ganzjährig)	alle Arten
Entnahme von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode (1.10.-28.2.)	Vögel

Baubeginn außerhalb der Brutzeit	Vögel
Vogelfreundliche Gestaltung von Glaselementen	Vögel
Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	Fledermäuse, Vögel
Gebäudeabriss in den Wintermonaten	Fledermäuse, Vögel
Insektenfreundliche Begrünung bei Neubepflanzung	Fledermäuse, Vögel

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Errichtung von Ersatzquartieren im Verhältnis 1:1	Höhlen- und Gebäudebrüter
Errichtung von Ersatzquartieren im Verhältnis 1:2 (Nistkästen)	europäische Fledermausarten

Die Regelungen der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, vom 3. September 2014, ergänzt durch die Fassung vom 6. November 2019 sind einzuhalten. Sollen Fortpflanzungsstätten besonders gefährdeter Arten beseitigt werden, ist eine Anzeige bei der Naturschutzbehörde des Bezirkes zu stellen.

Bei der Installation von Lichtquellen und Lampen werden folgende Parameter empfohlen:

- Abblendung unter der Horizontalen
- möglichst niedrige Anbringung
- nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten
- Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie
- Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin; im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin
- Spektrum ideal 540 – 700 nm
- keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile
- ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin)
- Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch Festsetzung von Wohn- und Mischgebietsflächen wird entsprechend dem StEP Wohnen 2030 ein Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet. Es werden Baupotenziale von langfristig insgesamt ca. 310 Wohneinheiten (inklusive möglicher Dachgeschosse) geschaffen. Durch Festsetzung von Mischgebietsflächen wird eine verträgliche und wohnortnahe Entwicklung gewerblicher Nutzungen gesichert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kommt das Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Vorhaben auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 zur Anwendung. Gemäß dem Modell wird im Rahmen der Entwicklung der neuen Wohngebiete (WA2 und WA3) ein Anteil von 25 % der künftigen Wohnungen als förderfähiger Wohnraum gesichert, um auch Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

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

Nach derzeitigem Stand ist von Folgendem auszugehen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen: Gemäß dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" beteiligt sich der Projektträger des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße 83 mit anteilig 320.864 € an den Kosten eines modularen Ergänzungsbaus am bestehenden Grundschulstandort an der Humboldtstraße (Till-Eulenspiegel-Grundschule). Diese Kostenbeteiligung ist an das Land Berlin zu entrichten, da dieses Bauvorhaben durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen realisiert wird.

Ausgaben: Für den Erwerb von Teilflächen der Straßenverkehrsflächen (ca. 171 m²) wird eine Summe von ca. 850,- € angesetzt. Diese Kosten sind im bezirklichen Haushalt eingestellt (Aktive Zentren Kapitel 1240, Titel 89372, Unterkonto 218).

Die Gesamtkosten für die Erweiterung der Till-Eulenspiegel-Grundschule betragen etwa 9 Mio. €.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Nutzungsänderung von beschränktem Arbeitsgebiet zu Wohngebiet führt zu geänderten Verkehrsbewegungen. Es ist künftig mit weniger gewerblichem Verkehr zu rechnen. Durch die zukünftige Wohnbebauung ist insgesamt keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

5. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch umfängliche Nutzung der Wohnbaupotenziale im Plangebiet (Nachverdichtung / Lückenschließung) ist langfristig insgesamt mit einer maximalen Zunahme von ca. 310 Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Dachgeschossen) zu rechnen. Der hieraus resultierende Bevölkerungszuwachs um ca. 620 Einwohner löst rechnerisch einen Bedarf von ca. 34 Grundschulplätzen und ca. 28 Kitaplätzen (Langzeitbedarf) aus.

In der z.Zt. in Arbeit befindlichen Kita-Entwicklungsplanung, die auf der neu berechneten Bevölkerungsprognose für das Land Berlin beruht, wird bis zum letzten Planungsjahr 2019/2020 ein wachsender Bedarf an Kita-Plätzen in Reinickendorf insgesamt wie auch für die benachbarten Bezirksregionen im Einzugsbereich festgestellt. Der im Bebauungsplan 12-53 erwartete Einwohnerzuwachs und damit induzierte Bedarf an Kitaplätzen kann folglich durch die vorhandenen Einrichtungen des Einzugsbereichs nicht gedeckt werden. Der Projektträger für das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 verpflichtet sich, die durch das geplante Wohnbauvorhaben erforderlichen sieben Kitaplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten, eine Kinderbetreuung zu gewährleisten und dauerhaft zu erhalten. Die weiteren erforderlichen Plätze können durch die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte direkt gegenüber in der Friedrich-Wilhelm-Straße sowie durch Entwicklung von anderen Kitastandorten in Reinickendorf-Ost nachgewiesen werden.

Trotz kurzzeitiger noch bestehender Kapazitätsreserven ist in der Bezirksregion Reinickendorf Ost (Bezirksregion 10) künftig von einem Schulplatzdefizit in Grundschulen auszugehen. Der Bezirk plant daher die Erweiterung der Till-Eulenspiegel-Grundschule durch einen modularen Ergänzungsbau. Diese Erweiterung dient auch dem durch diesen Bebauungsplan ausgelösten Bedarf an Grundschulplätzen. Die Fertigstellung wird für das vierte Quartal 2022 angestrebt.

IV. Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Bei der Ermittlung der Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die insgesamt erzielbaren Grundflächen im Plangebiet einzurechnen. Aus den Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl bzw. überbaubaren Flächen errechnet sich eine Gesamtgrundfläche von höchstens ca. 13.250 m². Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan 12-53 steht auch nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer bundes- oder landesrechtlich erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Das Verfahren wird gemäß § 233 i.V. mit § 245c BauGB nach dem Baugesetzbuch in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung fortgeführt (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015, BGBl. I S. 1722).

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 26. August 2014 hat das Bezirksamt Reinickendorf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht mitgeteilt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt äußert in ihrer Stellungnahme vom 18. September 2014 keine Bedenken. Das Bebauungsplanverfahren ist nach § 7 AGBauGB durchzuführen, da der Geltungsbereich an die Emmentaler Straße und Residenzstraße grenzt, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes sind, womit dringende Gesamtinteressen berührt sind und mögliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist. Regionalplanerische Festlegungen werden beachtet.

Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB bestehen keine Bedenken.

Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB werden nicht berührt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg äußert keine Bedenken.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Reinickendorf hat in seiner Sitzung am 11. November 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans 12-53 beschlossen. Der Beschluss des Bezirksamts Reinickendorf über die Aufstellung des Bebauungsplanes 12-53 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 05. Dezember 2014 auf Seite 2249 bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17. November bis einschließlich 16. Dezember 2014 durchgeführt. Sie wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin, Anzeigen in der Tagespresse sowie über die Internetseite des Bezirksamts Reinickendorf bekannt gemacht.

Während der Auslegungsfrist hat im Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz niemand die Planung eingesehen. Auf die auf der Homepage des Bezirksamts Reinickendorf bereitgestellten Unterlagen gab es 17 Zugriffe. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Mit Schreiben vom 20. November 2014 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung mit Stand 14. November 2014 eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 22. Dezember 2014. Insgesamt wurden 33 Stellen beteiligt. Davon haben sich 9 Behörden und Träger nicht geäußert und weitere 10 Beteiligte haben mitgeteilt, dass sie keine Bedenken und / oder keine inhaltlichen Anregungen und / oder keine Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben.

Die eingegangenen Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Inhalte:

Natur und Umwelt

- Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen und zu erforderlichen Untersuchungen
- Forderungen nach Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Stellplatzgliederung
- Forderung zur Sicherung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit

Immissionsschutz

- Hinweise zu Lärmimmissionen und Anregungen zur Aufnahme von Festsetzungen (Grundrissbindung, Schalldämmmaße für Außenbauteile)

Finanzielle Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen im Zusammenhang mit entstehenden Bedarfen der sozialen Infrastruktur

Nutzungsart

- Hinweise zur Berücksichtigung vorhandener Handwerksbetriebe
- Anregung, Regelung zu Werbeanlagen aufzunehmen

Sonstiges

- Hinweise zur Berücksichtigung der U-Bahntrasse

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wurden neben redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Begründung folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen:

- Festsetzung zu Werbeanlagen
- Festsetzung von Tiefgaragenflächen
- Festsetzung von verpflichtenden Baumpflanzungen, Stellplatzgliederungen und Dachbegrünungen
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Darlegung der entstehenden Bedarfe bei der sozialen Infrastruktur und Umgang mit den finanziellen Auswirkungen
- Nachrichtliche Übernahme der U-Bahntrasse
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung
- Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen

4. Änderungen im Rahmen der Planfortschreibung

Im Rahmen der weiteren Planentwicklung sind folgende Änderungen an den Festsetzungen erfolgt:

- Streichung der nachrichtlichen Übernahme eines Baudenkmals für die rückwärtige Bebauung des Grundstückes Emmentaler Straße 100 sowie Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen

Bei einem Abgleich zwischen Denkmalkarte und Denkmalliste wurde festgestellt, dass das in der Denkmalkarte dargestellte rückwärtige Gebäude in der Denkmalliste nicht benannt ist und nicht geschützt ist. Es wurde daher in der Denkmalkarte gestrichen. In der Folge entfällt eine nachrichtliche Übernahme in der Plandarstellung. Die Streichung führte auch zu veränderten überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich. Die ursprüngliche Baukörperausweisung beruhte auf der angenommenen Denkmaleigenschaft auch des rückwärtigen Gebäudes. Da diese nun entfallen ist, erfolgt auch keine zeichnerische Sicherung. Für das Gebäude besteht ausschließlich Bestandschutz. Im Rahmen einer Neuordnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen für eine künftige Bebauung maßgeblich.

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im MI2 und WA2

Die Abgrenzung der WA2-Baugebietsfläche und der Baugrenzen wurde vereinheitlicht. Dementsprechend wurde ein Teil des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße 84 in die überbaubaren Flächen einbezogen, um auch hier zukünftig eine grundstücksübergreifende Wohnnutzung zu ermöglichen. Zudem wurde die Baugrenze deckungsgleich mit der Gebietsbegrenzung (Knotenlinie) unter Verzicht auf die im Vorentwurf teilweise vorgesehene Abstandsfläche von 3,0 m gelegt, da zum letzteren kein Regelungsbedarf besteht. Die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung bleiben unberührt.

- Ergänzung der geschlossenen Bauweise im MI2

In Anbetracht der geringen Grundstücksbreite der einzelnen Grundstücke soll für das MI2-Baugebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Hiermit soll eine Grenzbebauung ermöglicht werden. Dies entspricht der teilweise bereits vorhandenen Bebauungsstruktur. Damit können auf den relativ schmalen Grundstücken in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angemessene Gebäudekubaturen realisiert werden.

5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 03. Juni 2016 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung mit Stand 18. April 2016 eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 06. Juli 2016. Insgesamt wurden 37 Stellen beteiligt. Von den Behörden und Trägern liegen 31 Antwortschreiben vor, von denen 9 abwägungsrelevante Hinweise / Anregungen enthalten:

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit inhaltlichen bzw. abwägungsrelevanten Äußerungen zum Bebauungsplaninhalt einzeln (auszugsweise) aufgeführt. Die Abwägung ist mit Datum vom 15. Dezember 2016 inhaltlich abgeschlossen worden.

Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat A 1

Immissionsschutz: Gegen den vorliegenden Entwurf bestehen keine Bedenken. Den Ausführungen der Begründung unter II 3.5.1 und 3.5.2 kann in der vorliegenden Form gefolgt und zugestimmt werden.

Das Schallschutzgutachten vom 16.02.2016 empfiehlt auf S. 54 unten: "An den [Straßen] lärmzugewandten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter vorzusehen." Ist dies durch die textl. Festsetzung 5 abgedeckt?

Textl. Festsetzung 6 und 7: 1409 durch 4109 ersetzen.

Abwägung: Die ursprünglich geplanten textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 zum passiven Schallschutz sollen zugunsten einer Festsetzung, die hinsichtlich des Immissionsschutzes auf die Innenraumpegel abstellt, gestrichen werden. Durch die nunmehr geplante Festsetzung zum Schutz vor Lärm soll sichergestellt werden, dass im Tagesbeurteilungszeitraum ein Innenraumpegel von 35 dB(A) und im Nachtbeurteilungszeitraum ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird. Diese Festsetzung bezieht sich auf geschlossene Fenster. Schallgedämmte Lüftungsanlagen können eingerichtet werden. Sie sind aber nicht verpflichtend. Eine separate Festsetzung zur verpflichtenden Realisierung von schallgedämmten Lüftungsanlagen ist planungsrechtlich nicht erforderlich, da die Grundrissbindung sichert, dass einseitig ausgerichtete Wohnungen nicht entstehen können, so dass Wohnungen immer eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen aufweisen müssen, die zur ruhigen Seite ausgerichtet sind.

Natur- und Artenschutz: Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

Die Entfernung von Vegetation ist außerhalb der Vegetationsperioden (März - Oktober) durchzuführen (§ 39 (5) Nr. 2).

Werden zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes Gebäudeumbauten / Beräumungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, ist zuvor über einen Fachgutachter sicherzustellen, dass auf den Grundstücken (inkl. Gebäude) keine geschützten Tiere bzw. deren Lebensstätten beseitigt werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), ohne die dafür erforderliche artenschutzrechtliche Zulassung mit der Beauftragung zur Schaffung von Ersatzlebensstätten eingeholt zu haben.

Abwägung: Die Hinweise zur Durchführung der Bauarbeiten, zur Beseitigung von Vegetation sowie zum Artenschutz im Rahmen von Baumaßnahmen betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplans. Die entsprechenden Regelungen gelten unabhängig vom Bebauungsplan und sind einzuhalten.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Rechtsprüfung gab es diesbezüglich aufgrund eines fehlenden Fachgutachtens eine Beanstandung. Demzufolge wurde Ende 2019 ein Fachgutachten bzw. eine Bestandsanalyse der vorhandenen Gebäude sowie Potenzialanalyse beauftragt. Im Ergebnis des Gutachtens vom Büro Myotis Berlin GmbH werden Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die bei konkreten Baumaßnahmen zu beachten sind, empfohlen und in die Begründung mitaufgenommen.

Freilandplanung: *Stellungnahme zur textlichen Festsetzung Nr. 11: Aus der Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes sind 50% Dachbegrünung zu wenig. Zu berücksichtigen ist, dass das Neubauvorhaben auf einer derzeit noch ausgewiesenen, weitgehend unversiegelten Grünfläche entstehen soll und dass bei der Neuplanung des allgemeinen Wohngebiets eine sehr hohe GFZ von 0,4 vorgesehen ist, die eine weitere Versiegelung von zusätzlichen 0,2 ermöglicht.*

Da mit der vorgesehenen Neubebauung eine zusätzliche Belastung des Kleinklimas einhergehen wird, wird es für notwendig gehalten, den Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen auf 30% zu begrenzen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist bei diesem Bebauungsplan generell für alle Dächer vorzusehen, unabhängig vom Neigungswinkel.

Abwägung: Textliche Festsetzung Nr. 11: Es ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle die textliche Festsetzung Nr. 13 mit den Regelungen zur Dachbegrünung gemeint ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 sieht für die im Blockinnenbereich liegenden Baugebiete MI2 und WA2 eine Begrünung von mindestens 70% vor, da maximal 30% der Dachflächen durch technische Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen belegt werden dürfen. Ausnahmen von dieser Regelung sind nicht vorgesehen. Darüber hinaus sind auch für Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO Dachbegrünungen generell vorgesehen, so dass damit weitere klimawirksame Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas greifen können.

Allein für die straßenseitige Bebauung gilt, dass Dachbegrünungen nur für die Dachflächen vorgesehen sind, die eine Dachneigung bis maximal 20° aufweisen. Stärker geneigte Dachflächen müssen nicht begrünt werden. Wie in der Begründung ausgeführt, dient diese Ausnahme dem Schutz des typischen Ortsbildes mit den stärker geneigten straßenseitigen Dachflächen. Um im Neubaufall an den Straßen die ortstypischen geneigten Dachformen aufnehmen zu können, sollen für straßenbegleitende Gebäude Dachbegrünungen nicht zwingend vorgeschrieben werden. Andernfalls wären für Neubauten an den Straßen ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer möglich. Zum Schutz des typischen Ortsbildes sollen die typischen Dachformen daher auch weiterhin in den straßenseitigen Bereichen möglich sein.

Eine Erhöhung der Anforderungen an Dachbegrünungen wird nicht für angemessen gehalten, da bereits mit Ausnahme der Flächen für technische Einrichtungen und der über 20° geneigten Dächer auf den straßenseitigen Gebäuden alle Dachflächen einschließlich Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen begrünt werden müssen.

Zulässige Versiegelung: Der Aussage, dass das Gebiet heute überwiegend unversiegelt und begrünt ist, kann nicht gefolgt werden. Im Gegenteil, das Plangebiet ist derzeit bereits weitgehend versiegelt. Dies gilt auf Grund der gewerblichen Nutzung insbesondere für den Blockinnenbereich. Die

geplante zulässige Versiegelung liegt im Innenbereich auch deutlich unter dem derzeit planungsrechtlich zulässigen Maß. Bei einer zukünftigen maximalen Ausnutzung der zulässigen baulichen Dichte (GRZ 0,4) verringert sich insgesamt der Versiegelungsgrad in den Teilgebieten MI2 und WA2. Eine weitere Reduzierung der baulichen Dichte ist nicht vertretbar. Dies würde zu einem Verlust von dringend benötigtem Wohnraum führen und der ortstypischen Dichte widersprechen.

Baumschutz: Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Ermittlung gemäß § 6 der Berliner Baumschutzverordnung für die Zielflächen gegenwärtig nicht möglich ist. Es lässt sich aus dem Planungsentwurf nicht erkennen, in welchem Umfang der Eingriff in den vorhandenen geschützten Baumbestand erfolgen wird, da nicht absehbar ist, wo neue Baukörper stehen werden und welche Bäume eventuell gefällt werden. Eine Beurteilung ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Abwägung: Der Hinweis auf die Regelungen der Baumschutzverordnung betrifft die Realisierung der Baumaßnahmen. Der Bebauungsplan setzt verpflichtende Baumpflanzungen fest, so dass im Rahmen von Fällmaßnahmen ausreichende Neupflanzungen erfolgen werden. Die im Rahmen von Fällmaßnahmen zu pflanzenden Bäume können auf die festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden.

Bodenschutz, Altlasten: Altlastenverdachtsflächen außerhalb des Geltungsbereichs: Das anliegende Grundstück Breitkopfstr. 79/81 wurde 2015 unter der Nr. 17464 ebenfalls in den Bodenbelastungskataster aufgenommen. Bei Bodenuntersuchungen im Jahr 2001 sind erhebliche Belastungen des Bodens mit Schwermetallen, MKW und PAK festgestellt worden. Das Grundwasser wurde nicht untersucht. Eine Untersuchung auf leichtflüchtige Kontaminanten erfolgte ebenfalls nicht. Aktuelle Untersuchungsergebnisse liegen bisher nicht vor.

Eine mögliche Gefährdung für das Plangebiet ist möglicherweise durch anströmendes Grundwasser gegeben. Relevant ist dies (wie auch bei den Grundstücken Breitkopfstr.73/77 und Breitkopfstr. 71/Friedrich-Wilhelm-Str. 77), wenn in dem Plangebiet eine Grundwassernutzung erfolgen soll. Dies könnte auch im Zuge von Tiefbauarbeiten (Bau einer Tiefgarage) und damit verbundenen Grundwasserabsenkungen relevant werden (gilt auch für die Grundstücke Breitkopfstr.73/77 und Breitkopfstr. 71/Friedrich-Wilhelm-Str. 77).

Inwiefern eine Gefährdung für das Plangebiet gegeben ist, könnte durch Grundwasseruntersuchungen im Anstrom auf das Plangebiet festgestellt werden. Im Rahmen von Grundwasserabsenkungen sind in jedem Fall Analysen des Grundwassers durchzuführen. Da sich die vermeintlichen Eintragsgrundstücke außerhalb des B-Plangebietes befinden, ist eine Überbauung/Überplanung, die eine eventuell erforderliche Sanierung behindern könnte, nicht zu befürchten.

Abwägung: Der Begründungstext mit den neuen vorliegenden Erkenntnissen zu den Grundstücken Breitkopfstr. 79/81 wird ergänzt. Die Hinweise auf mögliche Grundwasserverunreinigungen stellen die geplante Nutzungsart Wohngebiet nicht in Frage. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, können Grundwasseranalysen im Rahmen von Baumaßnahmen und Grundwasserabsenkungen erfolgen.

Änderungen:

- Die Begründung wird hinsichtlich der neuen eingetragenen Belastungsfläche ergänzt.

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abtl. Jugend, Familie und Soziales

Zur besseren Verständlichkeit werden wesentliche Aussagen des Bpl mit Bezug zum Aufgabengebiet Jugendhilfe exzerpiert.

Anlass für die Aufstellung ist die geplante Aktivierung von Wohnbauflächen durch Verdichtung und Neustrukturierung in dem Baublock zwischen Emmentaler, Residenz und Friedrich Wilhelm Str. (S. 3). Eine vorrangige Wohnnutzung in diesem Bereich korrespondiert mit angrenzender Wohnnutzung und den Standorten der sozialen Infrastruktur im südlich angrenzenden Baublock (Kita und Spielplatz) (S. 14). Gemäß einer 2014 vorgenommenen Blockentwicklungskonzeption ergibt sich in diesem Teilbereich ein Potenzial von ca. 60 - 110 Wohneinheiten (S.16). Der vorgelegte BPl geht mittlerweile durch Nutzung der Wohnbaupotenziale im Plangebiet (Nachverdichtung/Lückenschließung) insgesamt von einer maximalen Zunahme von ca. 295

Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Dachgeschossen aus). Der hieraus resultierende Bevölkerungszuwachs von ca. 590 Einwohnern löst rechnerisch gemäß derzeit geltenden Regelungen des ‚Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung‘ einen Bedarf von ca. 28 Kitaplätzen als Langzeitbedarf aus (S. 38).

In der z.Zt. in Arbeit befindlichen Kita-Entwicklungsplanung, die auf Grundlage der neu berechneten Bevölkerungsprognose für das Land Berlin beruht, wird bis zum letzten Planungsjahr 2019/2020 ein wachsender Bedarf an Kita-Plätzen in Reinickendorf insgesamt wie auch für die benachbarten Bezirksregionen im Einzugsbereich festgestellt. Der durch die im BPl 12-53 erwarteten Baumaßnahmen induzierte Bedarf kann folglich durch die vorhandenen Einrichtungen des Einzugsbereichs nicht gedeckt werden. Zur Beteiligung der Bauträger ist folglich ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Aus fachlicher Sicht ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob bei der Entwicklung der Bebauung im Planungsgebiet die Errichtung einer Kindertagesstätte im Erdgeschossbereich als public-private Partnership Projekt auch über den durch die Baumaßnahmen induzierten Bedarf hinaus umsetzbar ist.

Abwägung: Der durch Festsetzungen der Wohn- und Mischgebiete neu ausgelöste Bedarf an Kitaplätzen bezieht sich ausschließlich auf die derzeit noch als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Flächen. Auf diesen Flächen ist bisher Wohnungsbau nicht möglich. In den übrigen Baugebietsflächen, Im Wesentlichen MI1 und MI2 sowie WA1 und Teile von WA2, besteht der Bedarf an sozialer Infrastruktur auf Grund der planungsrechtlichen Situation schon heute.

Demnach können gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nur die planungsrechtlich neu zulässigen Wohnflächen berücksichtigt werden. Danach ergibt sich im gesamten Geltungsbereich eine Anzahl von ca. 240 Wohneinheiten mit ca. 480 Einwohnern.

Wie in der Begründung dargelegt, ist nach derzeitigem Stand der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung beabsichtigt. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger an den Kosten von Kitaplätzen oder errichtet eine neue Kita. Ob der Vertrag die Verpflichtung zur Realisierung von Kitaplätzen oder eine Kostenbeteiligung enthalten wird, ist noch nicht verhandelt. Der Vertrag befindet sich derzeit in der Abstimmung und soll bis zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) unterschrieben werden.

Der insgesamt errechnete zusätzliche Bedarf an Kitaplätzen bezieht sich auf ein Rechenmodell unter maximaler Ausnutzung sämtlicher Wohnbaupotenziale, die planungsrechtlich neu geschaffen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Aktivierung der Wohnbaupotenziale schrittweise erfolgen wird und erst mittel- bis langfristig die errechneten Wohneinheiten realisiert werden.

Änderungen:

- Die Begründung wird hinsichtlich der zu erwartenden Wohneinheiten klarstellend ergänzt.
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Schule, Bildung und Kultur

Aus schulplanerischer Sicht kann der Entwurf des Bebauungsplanes 12-53, Friedrich-Wilhelm-Straße, befürwortet werden. Durch die zu erwartenden 60 - 100 Wohneinheiten entsteht nach den geltenden Richtwerten ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf von 7 - 12 Grundschulplätzen. Dieser Bedarf kann auch im Hinblick auf den geplanten Grundschulneubau in Reinickendorf-Ost abgedeckt werden.

Abwägung: Die in der Begründung genannte Zahl von ca. 100 WE bezieht sich auf die kurz- bis mittelfristig entstehenden Bedarfe. Bei Umsetzung der maximal zulässigen baulichen Dichte im gesamten Plangebiet könnten langfristig höhere Zusatzbedarfe durch die Nachverdichtung entstehen.

In den Baugebieten, die in ihrer Nutzungsart planungsrechtlich lediglich bestätigt werden, besteht der Bedarf schon heute.

Wie in der Begründung dargelegt, ist für das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung beabsichtigt. In diesem soll die Kostenbeteiligung von Vorhabenträgern an Schulplätzen verbindlich geregelt werden. Der Vertrag befindet sich derzeit in der Abstimmung und soll bis zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) unterschrieben werden.

Änderungen:

- Die Begründung wird hinsichtlich der zu erwartenden Wohnbaupotenziale klarstellend ergänzt.

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Wirtschaft, Gesundheit und Bürgerdienste

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung wird wie folgt Stellung genommen: Die Gründe für die Aktivierung von Wohnbauflächen im Bezirk Reinickendorf werden als sinnvoll und nachvollziehbar gewertet.

Über den hierzu notwendigen Bebauungsplanentwurf 12-53 soll das betroffene Areal zukünftig in zwei unterschiedliche Gebiete unterteilt werden:

Die geplante Mischgebietsausweisung wird insgesamt als unproblematisch eingestuft.

Bei der geplanten Wohngebietsausweisung wird es vermutlich zu einer nicht ausräumbaren Konfliktsituation kommen, da es auf dem betroffenen Areal einige Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit gibt. Eine gewerbliche Expansion oder Neuansiedlung auf dem Areal dürfte zukünftig ausgeschlossen sein. Da dies für die betroffenen Gewerbetreibenden von existentieller Bedeutung sein könnte, ist sicherzustellen, dass diese in geeigneter Weise von dem Bebauungsplanentwurf und den rechtlichen Folgen informiert sind / werden. Ferner ist im Rahmen von Möglichkeiten sicherzustellen, dass die unter Umständen eintretende Konfliktsituation bereits im Bebauungsplanverfahren in geeigneter Weise ausgeräumt wird.

Grundsätzlich hat das Areal aus Sicht der bezirklichen Wirtschaftsförderung perspektivisch für die wirtschaftliche Entwicklung im Bezirk Reinickendorf keine herausragende Priorität

Abwägung: Wie bereits in der Begründung ausgeführt, wurde die Störwirkung der vorhandenen Betriebe im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gutachterlich geprüft (siehe Schallschutzgutachten). Hieraus geht hervor, dass mit Ausnahme des Einzelhandelsbetriebs auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 (Zulieferung, Parkplatzlärm) derzeit keine Emissionssituation vorliegt, die einer zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im östlichen Teil des Plangebiets entgegensteht. Dementsprechend ist auch zukünftig eine gewerbliche Weiterentwicklung im Plangebiet grundsätzlich möglich. Im Hinblick auf die Planungsziele ist eine Expansion oder eine Neuansiedlung jedoch nur möglich, wenn diese mit den Schutzanforderungen an ein Wohngebiet einhergehen. Auf den Grundstücken Friedrich-Wilhelm-Straße 79, 80, 81 und 84 (im geplanten WA-Gebiet) ist sowohl eine Entwicklung mit Wohnnutzung als auch (teilweise) ein Weiterbetrieb als nicht störendes Gewerbe gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise möglich. Die geplante Umwidmung von beschränktem Arbeitsgebiet zu Wohngebiet geht auf den derzeit wichtigen Belang der Schaffung von Wohnraum zurück. Daher sind Beschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten von vorhandenen Gewerbebetrieben vertretbar. Langfristig ist von einem Rückgang der gewerblichen Nutzungen an diesem Standort auszugehen. Dies ist planerisches Ziel. Die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen hat einen sehr hohen Stellenwert.

Die IHK hat im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung die Gewerbetreibenden über die Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens direkt informiert. Es gab hierzu keine Äußerungen. Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße 83 ist ein wesentlicher Interessent für die Realisierung von Wohnungsbau und beabsichtigt daher, die Vermietung an den Einzelhandelsbetrieb aufzugeben.

Änderungen:

- keine Änderungen

Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D 13 (Liegenschaftswesen)

Für den Erwerb von Teilflächen der Straßenverkehrsfläche (ca. 171 m²) hat der Bezirk in seinem Haushaltsplan Vorsorge zu treffen. Nach Ihren Angaben handelt es sich hierbei um ca. 850 €. Es wird in diesem Zusammenhang vorsorglich auch auf die Regelungen des § 64 Abs.2 Satz 1 Nr. 8 i.V.m. Abs. 9 der Landeshaushaltsordnung hingewiesen.

Die Absicherung von wohnungsbedingten Folgebedarfen sollte im weiteren Verfahren mit dem privaten Eigentümer bzw. potenziellen Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vorgenommen werden.

Die dargestellte Berechnung sowie die noch durchzuführende Perspektivbetrachtung in Bezug auf Schulplätze und Kinderbetreuung sollte, falls noch nicht erfolgt, mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abgestimmt werden.

Abwägung: Die Beteiligung des Wohnbauvorhabenträgers an den Folgekosten für die Entwicklung der sozialen Infrastruktur gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll mittels städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens regulär beteiligt.

Änderungen:

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A 11

Lt. Begründung zum Bebauungsplanverfahren 12-53 wird das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 neben Einzelhandel durch einen Telekommunikationsdienstleister und der Blockinnenbereich durch verschiedene Handwerksbetriebe genutzt. Aus diesem Grund wurde bereits mit Schreiben vom 17.12.2014 gefordert, Lösungen zu finden, die eine Gefährdung der Betriebe und vorhandenen Arbeitsplätze vermeiden.

Leider geben die vorliegenden Unterlagen keinen Aufschluss über die zwischenzeitlich erfolgte Entwicklung. Insofern sollte die Begründung um Informationen zum beabsichtigten Umgang mit betroffenen Betrieben ergänzt werden.

Abwägung: Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung gab es seit dem letzten Verfahrensschritt keine wesentlichen Änderungen. Wie bereits in der Begründung ausgeführt, wurde die Störfunktion der vorhandenen Betriebe im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gutachterlich geprüft (siehe Schallschutzgutachten). Hieraus geht hervor, dass mit Ausnahme des Einzelhandelsbetriebs auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 (Zulieferung, Parkplatzlärm) derzeit keine Emissions-situation vorliegt, die einer zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entgegensteht. Dem-entsprechend ist auch zukünftig der Verbleib der vorhandenen Betriebe im Plangebiet grundsätzlich möglich. Im Hinblick auf die Planungsziele ist eine Expansion oder eine Neuansiedlung jedoch nur realistisch, wenn diese mit den Schutzanforderungen für ein Wohngebiet einhergehen und demnach im allgemeinen Wohngebiet genehmigungsfähig sind.

Die geplante Umwidmung von beschränktem Arbeitsgebiet zu Wohngebiet geht auf den derzeit wichtigen Belang der Schaffung von Wohnraum zurück. Daher sind Beschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten von vorhandenen Gewerbebetrieben in die Abwägung eingegangen und werden als vertretbar bewertet. Langfristig ist von einem Rückgang der gewerblichen Nutzungen an diesem Standort auszugehen. Dies ist auch planerisches Ziel. Im Bezirk Reinickendorf sind ausreichende Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden, so dass genügend Ausweichflächen bestehen. Die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen stellt in der Abwägung einen wichtigen Belang dar.

Die IHK hat im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung die Gewerbetreibenden über die Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens direkt informiert. Es gab hierzu keine Äußerungen. Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Friedrich-Wilhelm-Straße 83 ist ein wesentlicher Interessent für die Realisierung von Wohnungsbau und beabsichtigt daher, die Vermietung an den Einzelhandelsbetrieb aufzugeben.

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts kann sich die Öffentlichkeit zu den Planungen erneut äußern.

Änderungen:

- keine Änderungen

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, I D

Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände zu der im Plangebiet vorgesehenen Erschließung zusätzlicher Wohnungsbaupotentiale innerhalb einer Wohn- und Mischbebauung gem. § 4 und § 6 BauNVO im Ortsteil Reinickendorf.

Durch die geplanten Festsetzungen des B-Plans 12-53 können ca. 295 zusätzliche Wohnungen entstehen, woraus nach den geltenden Richtwerten ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf von rd. 32 Grundschulen bzw. rd. 0,2 Zügen resultiert.

Der Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfs 12-52 (hier ist der Bebauungsplan 12-53 gemeint, d. V.) innerhalb des Ortsteils Reinickendorf erfordert aus schulentwicklungsplanerischer Sicht die Betrachtung der hier maßgeblichen Grundschulplanungsregionen IX und X (Reinickendorf-West und -Ost). Zu diesen Regionen gehören folgende Grundschulen:

1. Mark-Twain-Grundschule (12G07)
2. Hermann-Schulz-Grundschule (12G29)
3. Reinicke-Fuchs-Grundschule (12G30)
4. Grundschule am Schäfersee (12G02)
5. Till-Eulenspiegel-Grundschule (12G04)
6. Reginhard-Grundschule (12G03)
7. Kolumbus-Grundschule (12G05)
8. Hausotter-Grundschule (12G06)

Trotz kurzfristig noch bestehender Kapazitätsreserven ist bis zum Schuljahr 2020/21 derzeit von einem rechnerischen Gesamtdefizit von ca. 2,4 bis 2,6 Zügen auszugehen. Aufgrund zusätzlicher nachfrageerhöhender Vorhaben in den Regionen IX und X, insbesondere durch die Wohnungsbauareale Kurt-Schumacher-Quartier Ostteil Flughafen Tegel sowie Cité Pasteur zeichnet sich bis 2024/25 ein Defizit von 9,5 bis 10,3 Zügen ab, welches sich langfristig noch erhöhen dürfte.

Durch den bezirklichen Schulträger ist hier das Grundschulnetz daher so baulich und organisatorisch weiterzuentwickeln, dass mit der Fertigstellung der geplanten Wohnungsneubauten des Bebauungsplanentwurfes 12-53 und umliegender nachfrageerhöhenden Vorhaben die wohnortnahe Grundschulversorgung zeitgleich abgesichert wird.

Abwägung: Wie in der Stellungnahme der Abteilung Schule, Bildung und Kultur dargelegt, kann der aus dem Bebauungsplan 12-53 resultierende Bedarf durch den geplanten Schulneubau abgedeckt werden. Die Kostenbeteiligung von Eigentümern kann jedoch nur auf Grundlage des von Einzelvorhaben ausgelösten Bedarfs erfolgen.

Für das Schumacher Quartier sowie die Cité Pasteur sind zwei Grundschulstandorte sowie eine neue Sekundarschule geplant. Diese Einrichtungen sind auch in dem für das Quartier durchgeführten Wettbewerbsverfahren enthalten.

Änderungen:

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IV D WBL 2

Im vorliegenden Fall soll die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Mischnutzung im Plangebiet schaffen. Es können gem. Begründungstext Baupotentiale für 280 Wohneinheiten im Rahmen der anberaumten Nachverdichtung und Neustrukturierung geschaffen werden. Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Realisierung neuen Wohnraums grundsätzlich zu begrüßen.

Aus dem Begründungstext geht nicht hervor, ob es bereits einen Vorhabenträger für die Nachverdichtung des Baublocks gibt. Sofern es einen Vorhabenträger gibt bzw. sobald ein solcher während des Aufstellungsverfahrens gefunden wird, ist mit diesem ein städtebaulicher Vertrag gem. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung abzuschließen. Damit soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird. Darüber hinaus muss gemäß der Leitlinie zum "Berliner Modell" für jedes Vorhaben ein Anteil von 25 Prozent der entstehenden Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen werden, wofür Fördermittel des Landes Berlin in Anspruch genommen werden können. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Musterfestsetzungen aus dem Rundschreiben 1/2015 des Referats IIC der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hingewiesen.

Das festzusetzende Mischgebiet ist - falls zutreffend - ebenfalls in den städtebaulichen Vertrag gem. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung einzubeziehen. Sofern der Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen trifft, wird den Berechnungen ein Pauschalanteil von 50 Prozent der Geschossfläche für Wohnen zugrunde gelegt.

Bereits bestehendes Baurecht wird - soweit zutreffend - im Rahmen der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt.

Abwägung: Auf Grund der kleinteiligen Eigentümerstruktur und insbesondere das Fehlen konkreter Bauabsichten der Einzeleigentümer ist das Modell der kooperativen Baulandentwicklung nur eingeschränkt anwendbar. Nach derzeitigem Stand gibt es ausschließlich für das Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 83 konkrete Bauabsichten mit einer Wohnungsanzahl von ca. 70 Wohneinheiten. Für dieses Grundstück soll mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem sowohl die Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur als auch der Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen verbindlich geregelt werden. Für die übrigen Grundstücke sind keine konkreten Bauabsichten bekannt.

Für einen Großteil der Grundstücke (WA1, MI1 und MI2) lassen die planungsrechtlichen Grundlagen bereits Wohnbebauung zu, so dass in diesen Bereichen das Modell keine Anwendung findet.

Änderungen: Keine

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D

Gegen die Planungsziele des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings ist anhand des vorliegenden Planmaterials nicht erkennbar, ob die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist.

Nach der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan stehen Regenwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung (s. S. 6). Eine Aussage über die notwendige Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals für die vollständige Entwässerung des B-Plangebietes wird allerdings nicht getroffen. Eine abschließende Darstellung der vollständigen Niederschlagsentwässerung für das genannte Gebiet umfasst die Zusage für eine maximale Ableitmenge in den Regenwasserkanal durch die Berliner Wasserbetriebe sowie die Angabe der maximal anfallenden Regenwassermenge auf dem B-Plangebiet. Die Ermittlung der maximal anfallenden Regenwassermenge ist notwendig, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle zu prüfen.

Sollte alternativ eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt werden, sind die Anforderungen an die Versickerungsanlagen durch das DWA-A-138 zu beachten. Insbesondere muss die Altlastenfreiheit des Sickerraumes unterhalb von Versickerungsanlagen gewährleistet sein.

Eine nachvollziehbare Darstellung der vollständigen Niederschlagsentwässerung für das Gebiet des genannten Bebauungsplanes ist notwendig. Die Begründung des Bebauungsplanes 12-53 muss dahingehend ergänzt werden.

Altlastenschadensfälle, die im Zuge der Baumaßnahmen im B-Plangebiet entsiegelt werden und nachher nun im Sickerraum von Niederschlagswasser liegen sind aus dem Sickerraum zu entfernen. Eine Mobilisierung von Schadstoffen sowie deren Verlagerung ins Grundwasser durch Niederschlagswasser ist zu verhindern. Dieser Sachverhalt muss geprüft werden.

Hinweis zum Tiefbau: Für die vorgesehenen Tiefbaumaßnahmen, beispielsweise Tiefgaragen, sind Grundwasserbenutzungen erforderlich, für die folgendes zu beachten ist:

Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.

Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in "Trogbauweise" (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 Vs x 1.000 m² der benetzten Wand und Sohlfläche) gefordert.

Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.

Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).

In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und N. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.

In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme etc.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und die für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z.B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).

Abwägung: Niederschlagswasser: Inwiefern Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken versickert werden kann, hängt von der künftigen Bebauung ab und muss im Rahmen konkreter Baumaßnahmen geklärt werden. Gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes soll Niederschlagswasser versickert werden, sofern sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Ist die Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich, müssen Eigentümer mit den Berliner Wasserbetrieben die Möglichkeit einer Einleitung, ggf. mit Leitungsertüchtigung klären. Da das Plangebiet bereits überwiegend versiegelt ist, ist von einer Verschärfung der heutigen Situation nicht auszugehen. In den Randbereichen des Plangebiets (WA1, WA3 und MI1) erfolgt die Baukörperausweisung in Anlehnung zum Gebäudebestand unter Einbindung weniger Lückenschließungen. Mit der beabsichtigten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 im Innenbereich (Baugebiete WA2 und MI2) wird eine maximale Versiegelung von 60% erzielt. Die Bestandsituation im MI2 und WA2 weist derzeit eine unversiegelte Fläche von lediglich ca. 1.550 m² auf. Die beiden Baugebiete umfassen 13.367 m². Bei einer maximalen Versiegelung von 60% (GRZ 0,4 mit 50% Aufschlag) verbleiben ca. 5.300 m² unversiegelte Flächen. Dies bedeutet eine erhebliche Verbesserung im Vergleich zur Ausgangssituation. Dementsprechend ist davon

auszugehen, dass die Regenwasserableitmenge sich insgesamt eher reduzieren wird und vom bereits vorhandenen Entwässerungssystem zukünftig weiterhin aufgenommen werden kann. Darüber hinaus sind Dachbegrünungen vorgeschrieben, die ebenfalls zur Reduzierung des zu versickernden Regenwassers (Speicherung, Bewässerung und Verdunstung) führen werden.

Die BWB hat in ihre Stellungnahme (siehe Nr. 19) eine Forderung nach der Ermittlung der maximal anfallenden Regenwassermenge nicht formuliert.

Im FIS-Broker ist im Umweltatlas als vorherrschende Bodenart Mittelsand angegeben, sodass die Gegebenheiten vor Ort grundsätzlich eine gute Versickerungsfähigkeit erwarten lassen.

Auf dem Grundstück Residenzstraße 133A wurde im Zuge einer Baugrunduntersuchung festgestellt, dass die anstehenden gewachsenen Talsande als durchlässig anzusehen sind.

Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen auf den Altlastenverdachtsflächen (z.B. weitere Beprobungen, Bodenaushub etc.) werden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt im Vorfeld geplanter Bautätigkeiten durchgeführt. Für die Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gilt außerdem, dass eine Versickerung nur im Einzelfall und bei Erfüllung allgemeiner Anforderungen mit Erlaubnis der Wasserbehörde zulässig ist.

Hinweise zum Tiefbau und Grundwasserbenutzungen: Die Hinweise zum Tiefbau und zu eventuellen Altlastenschadensfällen sind bekannt und sind bei konkreten Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Umweltamt zu berücksichtigen.

Änderungen:

- Die Begründung wird hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagentwässerungssituation ergänzt.
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, in dem auch noch erforderliche Untersuchungen oder Maßnahmen verbindlich vereinbart werden.

Ergebnis der Auswertung

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen waren neben redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Begründung folgende inhaltliche Änderungen / Überprüfungen notwendig:

- Die ALK-Planunterlage wird bezüglich der vorhandenen Bebauung aktualisiert
- Änderungen der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz: Streichung der textlichen Festsetzungen zur Regelung von Außenschalldämmmaßen zugunsten einer Festsetzung, die die erforderlichen Außenschalldämmmaßen anhand von Innenraumpegeln sichert
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages u.a. zu den Vertragsinhalten: Kostenbeteiligungen an Kita- und Schulplätzen, Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung

6. Änderungen im Rahmen der Planentwicklung

Im Rahmen der weiteren Planentwicklung sind folgende Änderungen an den Festsetzungen erfolgt:

- Lärmschutz

Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz wurden auf Grundlage des Berliner Leitfadens zum Lärmschutz vom Mai 2017 geändert. Die textliche Festsetzung zur Grundrissbindung wurde konkretisiert. Die neue Festsetzung der Grundrissbindung enthält nun Regelungen für Eckwohnungen, in denen mindestens zwei lärmzugewandte Außenwände vorhanden sind und die Umsetzung der Grundrissbindung problematisch ist. Für diese Wohnungen bedarf es besonderer Fensterkonstruktionen.

Die ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 10 war aufgrund von Neuregelungen in Zusammenhang mit der DIN 4109 nicht mehr erforderlich und wurde gestrichen.

- Dachbegrünung

Die Mindesthöhe der Substratschicht für Dachbegrünungen wurde auf 20 cm erhöht, da sich in Folge des Klimawandels gezeigt hat, dass künftig 20 cm Substrataufbau erforderlich sind, um die Dachbegrünung in Trockenperioden erhalten zu können.

- **Förderfähiger Wohnraum**

Gemäß den Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist hinsichtlich der Sicherung von förderfähigem Wohnraum dieser im Bebauungsplan festzusetzen. Demnach ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, die sicherstellen soll, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 zur Sicherung von förderfähigem Wohnraum nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 25% der in den Wohngebäuden errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

- **Bauweise**

An die Baugrenze zwischen den Grundstücken Residenzstraße 132A und Friedrich-Wilhelm-Straße 84 darf herangebaut werden, um eine sinnhafte Nutzung der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Friedrich-Wilhelm-Straße 84 zu erhalten. Hierfür ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Auf dem Grundstück Residenzstraße 134 wurde die zur Straße hin orientierte Baugrenze im MI2 analog den Baugrenzen der südlich angrenzenden Grundstücke geändert. Die Baugrenze zum angrenzenden Grundstück Residenzstraße 135 wurde von der Grundstücksgrenze 5,0 m abgerückt.

- **Denkmale**

Das Landesdenkmalamt hat im Rahmen von Abstimmung konkreter Bauvorhaben im Ensemblebereich Residenzstraße / Friedrich-Wilhelm-Straße die Remise auf dem Grundstück Residenzstraße 130/131 und das Seitengebäude auf dem Grundstück Residenzstraße 132A neu in die Denkmalliste als Baudenkmale aufgenommen. Die neuen Baudenkmale werden mittels Baugrenzen über den Bestandsschutz für mögliche Nutzungsänderungen gesichert.

- **Anzahl der Vollgeschosse**

Entlang der Residenzstraße und Emmentaler Straße müssen Gebäude mindestens vier und dürfen höchstens fünf Vollgeschosse aufweisen, um städtebaulich homogene Gebäudehöhen zu erzielen und gleichzeitig einen lärmrobusten Städtebau zu sichern.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22. Oktober bis einschließlich 22. November 2018 durchgeführt. Sie wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 12.10.2018, Anzeigen in der Tagespresse sowie über die Internetseite des Bezirksamts Reinickendorf bekannt gemacht.

Während der Auslegungsfrist haben im Stadtplanungsamt drei Personen die Planung eingesehen. Auf die auf der Homepage des Bezirksamt Reinickendorf bereitgestellten Unterlagen gab es 162 Zugriffe.

Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V vom 21.11.2018

Fassadenbegrünungen: Da die geplanten Baumpflanzungen erst in ca. 20 Jahren ihre volle Leistung erreichen werden, wird gemäß dem Landschaftsprogramm Berlin einschließlich Artenschutzprogramm empfohlen, großflächige Fassadenbegrünungen festzusetzen, um zeitnah eine positive Wirkung zur Luftreinhaltung, -verbesserung und Temperatursenkung zu erreichen. Ziel der Maßnahmen sollte nicht nur der Versuch eines Ausgleichs, sondern auch die biologische Aufwertung des Plangebietes sein. Nur so können gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse lokal erreicht werden.

Abwägung: Auf die zwingende Festsetzung von Fassadenbegrünung wurde mit Blick auf das gewählte beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB, bei dem kein Ausgleichserfordernis besteht, und der zu erhaltenden architektonischen Gestaltungsfreiheit verzichtet. Zur Klimaverbesserung wurden ausreichende wirkungsvolle Maßnahmen wie z.B. verpflichtende Laubbaumpflanzungen und Dachbegrünungen gewählt. Damit können die wichtigen Funktionen wie Verbesserung des Kleinklimas, Abkühlung und Bereitstellung von Habitaten für Tiere in angemessenem Maße gewährleistet werden, ohne dass die architektonische Gestaltungsfreiheit eingeschränkt wird. Darüber hinaus gehende zusätzliche Fassadenbegrünungen können von Bauherren realisiert werden und werden auch begrüßt. Eine Erforderlichkeit zur zwingenden Realisierung wird jedoch nicht gesehen.

Erhalt bestehender Bäume: Grundsätzlich ist der Erhalt bestehender Bäume Neupflanzungen vorzuziehen. Nach Möglichkeit sollten daher vorhandene hochgewachsene Baumbestände erhalten bleiben und während der Bauphase vor Schäden im Stamm-, Wurzeln- und Kronenbereich geschützt werden.

Abwägung: Der Einschätzung, den Erhalt vorhandener Bäume einer Neupflanzung vorzuziehen, wird grundsätzlich zugestimmt und ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und flexible Bebauungsmöglichkeiten gewährleistet werden sollen, ist eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewählt worden. Eine Festsetzung zum Erhalt einzelner Bäume erfolgte auch deshalb nicht, da es nur vereinzelte Bäume innerhalb der flächenhaften überbaubaren Fläche gibt, deren Erhalt nicht als zwingend bewertet wird. Im Rahmen von Baugenehmigungen ist im Einzelfall darauf hinzuwirken, vorhandenen Baumbestand, sofern er erhaltenswert und vital ist, zu erhalten und künftige Baukörper entsprechend zu planen.

Schutzmaßnahmen während der Bauphase sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten und auszuführen.

Fledermäuse: Zu fällende Bäume und abzureißende Gebäude müssen vorab durch einen anerkannten Fachgutachter auf Niststätten sowie auf Winter- bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen untersucht werden. Besonders die alten Fachmarktstrukturen weisen ein hohes Potential für Niststätten auf.

Abwägung: Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu töten, zu verletzen oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dieser Verbotstatbestand gilt unmittelbar und damit unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Im Rahmen des Verfahrens sind keine belastenden Hinweise bekannt geworden, dass sich im Gebiet bedeutende Quartiere von Fledermäusen befinden. In Folge der kontinuierlichen und intensiven Nutzung ist auch nicht davon auszugehen. Im Rahmen einer Abrissanzeige sind mögliche Verbotstatbestände vom Bauherrn zu prüfen und sofern erforderlich, entsprechende Anträge auf Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiungen nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Hierzu sind vom Bauherrn entsprechende Untersuchungen zu gegebenem Zeitpunkt durchzuführen.

Großkronige Bäume: Baumpflanzungen sollten so geplant werden, dass großkronige Bäume gepflanzt werden können, da kleinkronige Bäume nur ca. 1/3 der Leistungsfähigkeit großkroniger Bäume erreichen. Zudem sollte ein Stammumfang von mindestens 20 cm festgesetzt werden, um den Erfolg der Pflanzung gewährleisten zu können. Nur durch eine solche Planung kann die Funktion der Bäume als wichtige Luftfilter, Sauerstoffproduzenten und Schattenspender zur Temperaturregulation erreicht werden.

Abwägung: Der Anregung, großkronige Laubbäume festzusetzen, wird aus den in der Begründung genannten Gründen für die Wahl mittelgroßkroniger Laubbäume nicht gefolgt. Mittelgroßkronige Laubbäume können einen möglichst hohen Wirkungsgrad für die gewünschten Funktionen Klima, Abkühlung, Bereitstellung von Habitaten gewährleisten, berücksichtigen gleichzeitig aber auch die teilweise räumlich etwas beengten Verhältnisse im Plangebiet, wenn die geplante Dichte ausgeschöpft werden soll. Großkronige Bäume als Pflanzverpflichtung sind für dicht bebaute Bereiche

eher nicht geeignet, weil Pflanz- und Entwicklungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt sind. Gemäß § 27 des Berliner Nachbarrechts (NachbG Bln vom 28.09.1973, zuletzt geändert am 17.12.2009) müssen für stark wachsende Bäume, zu diesen gehören großkronige Bäume, einen Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze einhalten. Damit sind die Pflanzmöglichkeiten bereits erheblich begrenzt. In Folge der Dichte ist darüber hinaus damit zu rechnen, dass für großkronige Bäumen auf Grund der Nähe zu Gebäudefassaden regelmäßige Kronenschnitte erfolgen müssen, womit eine Verletzung und Schwächung der Bäume verbunden ist. Für mittelgroßkronige Bäume wird diese Gefahr so nicht gesehen.

Die geplante Festlegung einer Mindestgröße von 16 cm Stammumfang resultiert aus Erfahrungen des Bezirksamts bei Baumpflanzungen. Danach benötigen Bäume, die zur Pflanzung bereits einen Stammumfang von 18 bzw. 20 cm Stammumfang aufweisen, einen erheblich höheren Pflegeaufwand in der Anwachsphase als weniger stark entwickelte Bäume. Jüngere Bäume können sich in der Anwachsphase schneller und verlässlicher an örtliche Gegebenheiten anpassen und benötigen weniger Pflegeaufwand, so dass der Erhalt und die gesunde Entwicklung dieser Bäume realistischer sind. Langfristig können alle mittelkronigen Bäume unabhängig von ihrer Pflanzgröße gleiche Kronenausprägungen erzielen.

Wasserdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen: *Es wird darauf hingewiesen, dass der wasserdurchlässige Aufbau von Stellplätzen zum ungeklärten Eintrag von Schadstoffen (Autoöle, Rückstände von Reifenabrieb) ins Grundwasser führt. Abseits der Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen hält sich der naturschutzfachliche Nutzen daher in Grenzen. Eine direkte Versickerung des Regenwassers von Stellplätzen wird abgelehnt.*

Abwägung: Der Anregung, auf die Festsetzung zur Herstellung von Stellplatzanlagen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu verzichten, wird nicht nachgekommen. Die Starkregenereignisse in der Vergangenheit haben gezeigt, dass im Rahmen von Verdichtungen in der Stadt alle Möglichkeiten genutzt werden müssen, um Niederschlag vor Ort zu versickern. Dazu zählt neben vielen anderen Maßnahmen insbesondere auch die Minimierung von Versiegelung durch den wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und deren Zufahrten. Die Versickerungsfähigkeit ist umso wichtiger, je größer die zulässige Grundflächenzahl zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein dicht bebautes Innenstadtgebiet, in dem alle nicht erforderliche Versiegelungen unterbleiben müssen, um im Falle von Starkregenereignissen Überflutungen entgegenzuwirken und damit die Schäden und Gefahren durch Überflutung im urbanen Raum so weit wie möglich zu reduzieren. Der StEP Klima konkret benennt im Übrigen ausdrücklich auf Seite 59 die Bedeutung der versickerungsoffenen Beläge von Stellplätzen. Gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 24.08.2001, letzte Änderung vom 28.04.2016) besteht zudem außerhalb von Wasserschutzgebieten grundsätzlich Erlaubnisfreiheit zur Versickerung von Niederschlagswasser für Pkw-Stellplatzflächen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5). Dies deutet darauf hin, dass keine relevanten Schadstoffeinträge auf Stellplatzanlagen zu befürchten sind. Andernfalls wären grundsätzlich Nachweise zum schadstofffreien Versickern erforderlich.

Altölverluste von Fahrzeugen sind auf defekte Fahrzeugteile zurück zu führen. Ausgelaufenes Altöl muss sicher entfernt werden. Bei rechtskonformer Nutzung von Fahrzeugen und Stellplätzen sind demnach regelmäßige Schadstoffeinträge durch Altöl in das Grundwasser nicht zu befürchten. Gleichwohl kann es in Einzelfällen zu Altölverlusten kommen. In diesen Fällen sind Fahrzeughalter /-führer verpflichtet, umgehend Maßnahmen zur Beseitigung zu ergreifen. Andernfalls sind empfindliche Bußgelder zu entrichten. Die Passage von verunreinigtem Regenwasser (z.B. durch geringe Ölmengen) durch eine belebte Bodenschicht bewirkt eine gute Reinigung und bietet damit ausreichenden Schutz vor einer Verschmutzung des Grundwassers. Gleiches gilt auch für Reifenabrieb. Dieser wird bei geringer Frequentierung von privaten Stellplätzen nur in geringen Mengen auftreten und kann über die belebte Bodenschicht neutralisiert werden.

Glasfassaden: *Der Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Dasselbe gilt für insektenschädliche Beleuchtung; es sollten nur umweltfreundliche Naturumdampflampen als Beleuchtung eingesetzt werden.*

Abwägung: Der Anregung, eine Festsetzung zu Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere zu töten. Sofern sich abzeichnet, dass ein erhöhter Anteil an Glasfassaden zu einer deutlichen Steigerung des Tötungsaufkommens im Vergleich zur natürlichen Mortalität zu verzeichnen ist, kann im Rahmen der Abwägung die Erforderlichkeit entsprechender Festsetzungen aufgezeigt werden. Denn das Tötungsverbot liegt gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 1 nicht vor, wenn durch ein Vorhaben das Tötungs- oder Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht ist und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Es handelt sich nicht um ein Stadtquartier, in dem Vögel ungewöhnlich stark von nachteiligen Auswirkungen von Glas betroffen sind, da es keine Hinweise auf ungewöhnlich starke Populationen von Vögeln gibt und auch die vorhandene städtebauliche Struktur mit traditioneller Blockrandbebauung keinen überproportionalen Anteil an Glasfassaden aufweist. Demnach kann eine zu erwartende erhebliche Beeinträchtigung für Vögel nicht konstatiert werden. Im Rahmen von Baugenehmigungen kann im Einzelfall darauf hingewirkt werden, Vermeidungsmaßnahmen zum Risiko von Vogelschlag durch Glasfassaden vorzusehen, so dass eine sachgerechte Lösung im Rahmen der Baugenehmigung möglich ist. Aus den genannten Gründen ist eine Konfliktlösung auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Der Anregung, eine Festsetzung zur verpflichtenden Nutzung umweltfreundlicher Lampen aufzunehmen, wird nicht nachgekommen, da es keine Hinweise auf besondere starke und schützenswerte Insektenaufkommen gibt, die durch die geplanten Nutzungen erheblich beeinträchtigt werden. Vielmehr werden sich die Habitatstrukturen für Insekten in Folge der geplanten Grünmaßnahmen deutlich verbessern.

Änderungen:

- Keine

Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2018 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf informiert. Im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, in welchem Abschnitt der Begründung der Umgang mit eingegangenen Stellungnahmen nachzulesen ist und welche weiteren Änderungen der Planinhalte erfolgt sind.

Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein. Davon haben 8 Behörden und Träger mitgeteilt, dass sie der Planung zustimmen bzw. keine Bedenken und / oder keine inhaltlichen Anregungen zu der Planung haben.

Die eingegangenen inhaltlichen Stellungnahmen der Behörden hatten folgende Inhalte:

Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat N 4

Die Freiraumplanung hat zu den anderen Bebauungsplänen nicht abschließende Pflanzlisten zu den entsprechenden Grünfestsetzungen benannt. Es hat sich bewährt, eine kleine Vorauswahl zu benennen, damit deutlich wird, welche ungefähren Breiten und Höhen von Baumkronen unter dem Begriff "mittelgroßkronig" zu verstehen sind.

Eine solche Pflanzliste fehlt in diesem Plan und müsste noch eingefügt werden. Aus anderen bezirklichen Bebauungsplänen kann die Liste nicht übernommen werden, weil dies der erste Bebauungsplan ist, der mit diesem Begriff arbeitet.

Infrage kommende Baumarten für diesen Bebauungsplan sind:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trompetenbaum	<i>Catalpa bignonioides</i>
Baumhasel	<i>Coryllus colurna</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Mährische Eberesche	<i>Sorbus aucuparia "Edulis"</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Abwägung: Die Anregung findet Berücksichtigung. Die aufgeführten Baumarten werden als unverbindliche Pflanzliste im Begründungstext eingearbeitet.

Änderungen:

- Der Begründungstext wird klarstellend ergänzt.

ITDZ Berlin

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes wurde festgestellt, dass Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind. Einzelheiten sind den beigefügten Anlagen (Merkblatt Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ-Berlin und Pläne) zu entnehmen.

Abwägung: Die in der Anlage eingetragenen fernmeldetechnischen Anlagen befinden sich innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Daher besteht hierzu kein weiterer Regelungsbedarf.

Änderungen:

- Keine

Verkehrslenkung Berlin, Dauerhafte Anordnungen im Bereich Nord

Im Rahmen von B-Plänen kann keine konkrete Aussage zu Tempo 30 km/h bzgl. evtl. verkehrlicher Maßnahmen aufgrund von Lärmüberschreitungen getroffen werden. Dieses ist von Amtswegen rechtlich nicht möglich.

Nur nach Maßgabe der Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung von Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) und auf konkreten Antrag der Betroffenen, können in einer Einzelfallprüfung entsprechende Maßnahmen entschieden werden.

Die aus einer Lärmkartierung ergebenden Beurteilungspegel für die Beurteilung der Lärmbelastung im Rahmen straßenverkehrlicher Anordnungen dürfen allein nicht übernommen werden.

Die Ermittlung der Lärmbelastung steht allein dem Fachbereich der Straßenbehörde zu.

Abwägung: Die Ausführungen zu Tempobegrenzungen auf 30 km/h sind Teil der Prüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, um die ermittelten Lärmbelastungen reduzieren zu können. Aus diesem Grund erfolgte die Darstellung dieser Lösungsmöglichkeit in der Begründung, wenngleich die Maßnahme im Bebauungsplan nicht festsetzbar ist, sondern nur im Rahmen der übergeordneten Lärminderungsplanung entschieden werden kann. Die Hinweise, dass vorliegende Lärmermittlungen nicht ohne eigene Ermittlungen für straßenrechtliche Anordnungen ausreichen, wird zur Kenntnis genommen, berührt aber weder die Festsetzungen des Bebauungsplans noch die Begründung.

Änderungen:

- Keine

Landesdenkmalamt Berlin

In der Stellungnahme vom 04.08.2017 wurde auch Bezug auf die Traufhöhen in der Friedrich-Wilhelm-Straße genommen: „Die geplante Bebauung entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße ist mit fünf Vollgeschossen vorgesehen, während die beiderseits anschließenden denkmalgeschützten Mietshäuser (Friedrich-Wilhelm-Straße 87 und Friedrich-Wilhelm-Straße 78) nur viergeschossig sind, das Haus Friedrich-Wilhelm-Straße 87 ist durch einen vermittelnden Dacheinschnitt an der östlichen Grundstücksgrenze sogar nur dreigeschossig. Um die städtebauliche Wirkung der als Baudenkmale bzw. Ensemble geschützten Bauten beizubehalten, ist dafür Sorge zu tragen, dass sich die Traufhöhe von geplanten unmittelbar anschließenden Bauten an ihrer Traufhöhe orientiert. Ein Versprung von Traufhöhen innerhalb der geplanten Gebäudezeile dagegen ist denkbar.“

Dies ist in der vorliegenden Version noch nicht umgesetzt, die Auslegung wird zum Anlass genommen, an diesen Aspekt noch einmal zu erinnern. Eine Lösung nur über das weiterführende denkmalrechtliche/bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren ist hierfür leider nicht möglich, da ein Bebauungsplan in seinen Festsetzungen abschließend abgewogen ist. Es ist somit eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Abwägung: Die Stellungnahme der Fachbehörde zur TÖB-Beteiligung (Juni 2016) wurde erst ein Jahr später mit der oben aufgeführten Formulierung ergänzt. Demzufolge war eine Abwägung im Rahmen der Beteiligung nicht mehr möglich, da diese zum Zeitpunkt des Eingangs bereits inhaltlich abgeschlossen war. Aufgrund der vorgebrachten Anregung erfolgt nachfolgend eine Abwägung.

Der Anregung zur Festsetzung von Traufhöhen entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße wird nicht gefolgt. Der Übergangsbereich zu den denkmalgeschützten Gebäuden befindet sich angrenzend zu den Gebäuden Friedrich-Wilhelm-Straße Nr. 78 sowie Nr. 85. Das Gebäude Nr. 78 wird bereits im Norden (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 12-53) durch einen fünfgeschossigen Neubaukörper mit Wohnnutzungen begrenzt, das eine ähnliche Gebäudehöhe aufweist. Aufgrund der niedrigen Geschosshöhen bei Neubauvorhaben ist damit – auch ohne zwingende Vorgabe der Traufhöhe im B-Plan – eine städtebaulich vernünftige Lösung im Übergangsbereich möglich. Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse ist für eine harmonische Höhenentwicklung ausreichend. Im Rahmen einer künftigen Baugenehmigung erfolgt mit Blick auf die angrenzenden Gebäude eine Feinsteuerung der Gebäude- und Traufhöhen, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Dies gilt auch für den Übergangsbereich zum denkmalgeschützten Gebäude Friedrich-Wilhelm-Straße 85.

Änderungen:

- Keine

Ergebnis der Auswertung

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen waren neben redaktionellen Ergänzungen der Begründung keine inhaltlichen Änderungen / Überprüfungen notwendig.

8. Rechtsprüfung / Anzeigeverfahren

Im Rahmen der **Rechtsprüfung** gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat II C wurden mit Schreiben vom 02.08.2019 zu zwei Themen Beanstandungen formuliert. Die auflösend bedingte Festsetzung Nr. 7 (Denkmalschutz bzw. Folgenutzung) wurde bemängelt, da der Zeitpunkt der Umsetzung nicht absehbar sei. Zudem wurde bemängelt, dass zur Thematik Artenschutz kein Fachgutachten vorliegt. Daraufhin wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 gestrichen und ein Artenschutzgutachten beauftragt.

Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens wurden im Abschnitt III.1 der Begründung eingefügt.

Zudem wurden einige redaktionelle Korrekturen, Klarstellungen und Ergänzungen im Begründungstext eingearbeitet.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauantrag für eine Neubebauung des hinteren Bereichs des Grundstücks Residenzstraße Nr. 134 wurde zudem, in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, eine Neuregelung der Bauweise aufgenommen. Die Regelung der zulässigen abweichenden Bauweise ist als neue textliche Festsetzung Nr. 7 eingearbeitet worden.

Aufgrund von Neuregelungen in Zusammenhang mit der DIN 4109 war die ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 10 zum Lärmschutz nicht mehr erforderlich und wurde gestrichen. Die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen wurde entsprechend angepasst.

Da diese Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührten, wurde eine **beschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden** sowie der **betroffenen Öffentlichkeit** zu den Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchgeführt.

9. Erneute beschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute beschränkte **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 19. Juli bis zum 10. August 2021 durchgeführt. Insgesamt wurden sieben Institutionen beteiligt, deren Aufgabenbereiche durch die vorgenommenen Änderungen an der Planung berührt wurden. Von 4 Stellen erfolgte keine Rückmeldung, eine weitere Stelle äußerte, dass keine Bedenken bestehen würden. Die zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Hinweise und Anregung von zwei Stellen fanden wie folgt Berücksichtigung:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B

Landschaftsprogramm: Die Aussagen des LaPro zu den Aspekten Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung/Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption wurden nur unvollständig aufgeführt. Folgende Aussagen sind ergänzend in die Begründung aufzunehmen:

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel (Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz). Es handelt sich um ein Quartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung (gemäß Programmplan Erholung und Freiraumnutzung). Das heißt, die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen ist nicht ausreichend - das Wohngebiet ist unterversorgt. Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum werden in diesem Bereich als durchschnittlich beurteilt. Die Versorgung mit privatem bzw. halböffentlichem Freiraum ist nur minimal bzw. durchschnittlich. Für das B-Plan-Gebiet ergeben sich folgende Anforderungen an die geplanten Nutzungen (zusätzlich zu den in der Begründung beschriebenen Aspekten):

- *Erhaltung ökologisch wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtung, Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen*
- *Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen und Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung*
- *Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung*
- *Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung*
- *Erhaltung und Neupflanzung von Stadtbäumen, Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands und Sicherung einer nachhaltigen Pflege*
- *Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung durch Erhaltung, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grünflächen und -strukturen*
- *Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo) baulicher Oberflächen*
- *Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung*
- *Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume*

Abwägung zu „Landschaftsprogramm“:

Den Anmerkungen zur Ergänzung des Kapitels in der Begründung zum Landschaftsprogramm wird zugestimmt, die Begründung um die vorgeschlagenen Inhalte ergänzt.

Freiraum und Grün: Aufgrund der Erhöhung des Wohnraumangebotes und damit der Einwohnerdichte in diesem Block wird sich die Situation der Freiraumversorgung in Zukunft weiter verschlechtern. Da eine öffentliche Grünanlage keine Option in diesem B-Plan ist, muss die Versorgung mit privatem Grün über den B-Plan gesichert werden (textlich und zeichnerisch). Diese Notwendigkeit wird durch die Aussage „damit im Mischgebiet für künftige Bewohner ausreichende Freiflächen verbleiben“ in der Begründung auf Seite 22 untermauert. Die Umsetzung einer privaten Grünfläche kann auch auf Tiefgaragen erfolgen. Darüber hinaus sollten oberirdische Stellplätze in den rückwärtigen Bereichen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ebenfalls sinnvoll ist die Anlage von intensiver Dachbegrünung im Sinne nutzbarer Dachterrassen. Hier wäre eine eigene Festsetzung für Terrassen auf Dachflächen sinnvoll.

Grundsätzlich werden die grünordnerischen Festsetzungen begrüßt. Bei Festsetzungsnummer 14 ist nicht klar, warum erst bei einem 4. Stellplatz ein mittelgroßkroniger Baum zu pflanzen ist. Die Begründung, die Bäume sollen größtmöglich Schatten für die Stellplätze spenden, spricht eher dafür,

schon ab dem 2. Stellplatz einen Baum zu pflanzen. Wünschenswert wäre mindestens ein Baum ab dem 3. Stellplatz – besser wäre der Verzicht auf Stellplätze zugunsten privater Grünflächen.

Neben der Festsetzung Nr. 15 hinsichtlich extensiver Dachbegrünung zur Verringerung des Regenwasserabflusses im B-Plan-Gebiet sollten zusätzlich weitere dezentrale Maßnahmen zum Regenwassermanagement ergriffen werden. Dazu gibt die Regenwasseragentur hilfreiche Hinweise und Beratung. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang die Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

Abwägung zu „Freiraum und Grün“:

Die Bedenken zur Verschlechterung der Freiraumversorgung durch die Planung sowie die Forderungen zur Sicherung privater Grünflächen und der Ausschluss oberirdischer Stellplätze im rückwärtigen Bereich werden zur Kenntnis genommen. Auch die Vorschläge zur Festsetzung intensiver Dachbegrünung, zur Erhöhung des Anteils der zu pflanzenden Bäume für Stellplätze und zum Ergreifen weiterer Maßnahmen zum Regenwassermanagement werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte waren jedoch alle nicht Bestandteil der erneuten Beteiligung, da sich diese gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur auf die geänderten Teile der Planung bezog. Aspekte der Grün- und Freiraumversorgung, auf welche sich die Forderungen und Vorschläge der Stellungnahme insbesondere beziehen, wurden bereits im vorangegangenen Planverfahren mit allen anderen zu berücksichtigenden Aspekten abschließend abgewogen (siehe Kapitel II 3 und 4 sowie Kapitel IV 7). Auch mit dem Umgang von Niederschlagswasser wurde sich ausführlich auseinandergesetzt (siehe Kapitel IV 5).

So ist bspw. die textliche Festsetzung Nr. 14 ein Kompromiss zwischen der Ermöglichung einer effizienten Nutzung der Grundstücke für die Eigentümer und dem Gewährleisten positiver Auswirkungen von Bäumen durch Verschattung. Ein vollständiges Verbot oberirdischer Stellplätze in den rückwärtigen Bereichen mag zwar in Bezug auf die Sicherung und Ermöglichung von Grünflächen sinnvoll sein, schränkt die Eigentümer jedoch auch in der Nutzung ihrer Grundstücke ein. An dieser Stelle ist auch auf die TF Nr. 11 zu verweisen, nach der die Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten nur wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind; eine weitere Regelung, um zu starker Versiegelung vorzubeugen. Da, wie dargelegt, im Plan grünordnerische Aspekte bereits durch mehrere textliche Festsetzungen berücksichtigt werden und die Anregungen nicht Bestandteil der Beteiligung waren, wird den Forderungen der Stellungnahme nicht gefolgt.

Insektenfreundliche Gestaltung: Darüber hinaus sollten insektenfreundliche Beleuchtung und der Verzicht auf großflächige Glasfassaden als vorausschauende Stadtplanung Bestandteil des B-Plans werden. Auch wenn beide Aspekte naturschutzrechtlich nicht zwingend sind, ist die Stadtplanung doch in der Verantwortung naturschutzfachlich notwendige Bauleitplanung im Sinne der Nachhaltigkeit zu betreiben.

Abwägung zu „Insektenfreundliche Gestaltung“:

Zu dieser Thematik kann auf die Abwägung zur Stellungnahme von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. vom 21.11.2018 hingewiesen werden (siehe Kapitel IV 7). In dieser wird sich bereits ausführlich mit den gleichen Forderungen auseinandergesetzt. Die in der Stellungnahme geforderten Aspekte einer insektenfreundlichen Beleuchtung und der Verzicht auf großflächige Glasfassaden werden im B-Plan nicht verbindlich geregelt. Diese und weitere, im Artenschutzgutachten geforderten Maßnahmen werden jedoch in der Begründung aufgelistet. Auch ohne eine verbindliche Regelung im Plan wird die Berücksichtigung dieser Maßnahmen für Teile des Plangebiets über anderweitige Instrumente erreicht, darunter über Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag. Somit werden die beiden in der Stellungnahme geforderten naturschutzrechtlichen Aspekte zumindest in Teilen des Plangebietes umgesetzt, ohne dass eine weitere, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten einschränkende Regelung über eine textliche Festsetzung notwendig ist. Aus diesem Grund wird beiden Anregungen nicht nachgekommen.

Begründungstext: Hinweise zum Begründungstext, S. 25: „Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da sich die Bedingungen infolge der Neuordnung der untergenutzten und nahezu vollständig versiegelten gewerblich genutzten Innenbereiche insgesamt im Plangebiet verbessern werden. Im Bereich der festgesetzten Wohngebietsflächen reduziert sich die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,42. Durch Festsetzung des Bebauungsplans 12-53 wird die Gesamtversiegelung mit Haupt- und Nebennutzungen erstmalig begrenzt. Damit erhöhen sich Freiflächen, die künftig Flora und Fauna zur Verfügung stehen können, deutlich. Das Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe minimiert darüber hinaus die klimatischen Auswirkungen.“ Da der

B-Plan keine Freiflächen festlegt, ist diese Aussage schwer nachvollziehbar. Ferner wird nicht deutlich, wie die angenommene Entsiegelung verbindlich festgesetzt wird. Luftverunreinigende Brennstoffe haben Auswirkungen auf die Luftqualität – nicht auf das (Lokal)Klima. Eine Nachverdichtung führt im Übrigen immer zu nachteiligen (mindestens temporären baubedingten) Auswirkungen auf die Umwelt, die aber nicht immer erheblich sind.

Abwägung zu „Begründungstext“:

Die Hinweise zu dem zitierten Abschnitt der Begründung werden zur Kenntnis genommen. Den Unklarheiten wird durch eine Umformulierung des Abschnitts begegnet. Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass die angenommene Entsiegelung nicht direkt verbindlich festgesetzt wird. Jedoch ist durch die Begrenzung der Grundflächenzahl sowie die grünordnerischen Festsetzungen dennoch davon auszugehen, dass eine insbesondere im Vergleich zum Status Quo stärkere Durchgrünung sowie geringere Versiegelung des gesamten Plangebiets erzielt wird.

Änderungen:

- Der Begründungstext wird klarstellend ergänzt.

Landesdenkmalamt Berlin

Es wird darum gebeten, die zulässigen Höhen der Gebäude Residenzstraße Nr. 133 und 133 A an die Höhen der angrenzenden Denkmale anzupassen. Es wird die Festlegung der maximalen Traufhöhe im MI 1 auf die Traufhöhe des Gebäudes Residenzstraße 132 A vorgeschlagen, da dieses die höchste Traufkante des Denkmalensembles aufweist. So könnte im Sinne des Umgebungsschutzes eine die Höhe der Traufkante des Denkmalbereichs übersteigende Aufstockung des angrenzenden vierstöckigen Bestands verhindert werden, während fünf Geschosse in einem eventuellen Neubau möglich blieben.

Neubauten würden auch mit den gegenwärtig maximal vorgesehenen fünf Vollgeschossen den denkmalgeschützten Bestand voraussichtlich nicht überragen. Eine Festsetzung der Traufhöhe stünde der Errichtung fünfgeschossiger Gebäude somit nicht entgegen. Da mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe jedoch eine Präzisierung der Planung im Sinne des Umgebungsschutzes der Denkmale erreicht werden würde, wird auch für das WA 3 die Festsetzung der Traufhöhe des Gebäudes Residenzstraße 132 A als maximale Traufhöhe erbeten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass das östlichste Blockrand-Gebäude des Denkmalbereichs in seiner äußeren Fensterachse ein Geschoss weniger aufweist als der Rest des Gebäudes. Um adäquat auf diesen Höhenversprung zu reagieren, wird eine Traufhöhenfestsetzung des WA 3-Blockrands in einem Übergangsbereich zum Denkmalbereich an die Traufhöhe dieses dreigeschossigen Denkmalteils vorgeschlagen. Gleiches auch für den östlichen Anschluss des neu zu errichtenden Teils des Blockrandes in WA 3, welcher ebenfalls an die Traufhöhe des östlich daran anschließenden viergeschossigen Baudenkmals anzupassen ist. Zwischen diesen Übergangsbereichen sind im WA 3 dagegen Höhenversprünge bis maximal auf die Höhe der Traufkante des Gebäudes Residenzstraße 132 A denkbar. Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 04.12.2018 wird dargelegt, dass eine Lösung nur über das weiterführende denkmal-rechtliche/bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren für die Erreichung der geschilderten adäquaten Reaktion auf die Traufhöhen der Baudenkmale nicht möglich ist, da ein Bebauungsplan in seinen Festsetzungen abschließend abgewogen ist. Es ist somit eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Der erfolgten Streichung der Textlichen Festsetzung Nr. 7 stehen keine denkmalfachlichen Bedenken entgegen. Es werden auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. Es sind keine bekannten archäologischen Fundstellen vorhanden und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Da jedoch ein zufälliges Auftreten von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann, wird bei zufällig auftretenden Bodenfunden auf die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln hingewiesen.

Abwägung: Die Anregungen zur Festlegung der Traufhöhe im MI 1 und WA 3 betreffen keinen der geänderten Aspekte, die Bestandteil der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB waren. Aus diesem Grund wird ihnen nicht gefolgt. Es wird darüber hinaus auf die Abwägung zur Stellungnahme des LDA vom 04.12.2018 verwiesen, in der die gleiche Forderung zum WA 3 bereits thematisiert und abgewogen wurde: Es ist auch ohne zwingende Vorgabe der Traufhöhe im B-Plan eine

städtebaulich vernünftige Lösung möglich. Dieser Abwägungsentscheidung wird nach erneuter Prüfung auch weiterhin gefolgt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können konkrete Anforderungen hinsichtlich des Umgebungsschutzes der angrenzenden Denkmale formuliert werden.

Der Hinweis zum zufälligen Auftreten von Bodendenkmälern und der damit einhergehenden Anzeige- sowie Abgabepflicht wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen:

Keine

Ergebnis der Auswertung

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen waren neben redaktionellen Ergänzungen der Begründung keine inhaltlichen Änderungen / Überprüfungen notwendig.

10. Erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die **erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich zum 12.11.2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung vom 15.10.2021 (Amtsblatt für Berlin) sowie über die bezirkliche Internetseite am 25.10.2021 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit gegeben, sich zu den im Zuge des Anzeigeverfahrens geänderten und ergänzten Teilen der Planung zu äußern. Hierzu lagen neben dem Planentwurf, der Begründung zum Bebauungsplan 12-53 und dem nachträglich erstellten Artenschutzgutachten ein Vermerk aus, welchem die Änderungen und Überarbeitungen seit dem Anzeigeverfahren zu entnehmen waren. Es gingen insgesamt zwei Stellungnahmen ein, die im Folgenden aufgeführt und abgewogen werden.

Bürger/in aus Tempelhof-Schöneberg

Ein/e Bürger/in aus Tempelhof-Schöneberg wies darauf hin, dass nicht erkennbar sei, dass die Ziele des Berliner Mobilitätsgesetzes (MobG BE) in der Abwägung berücksichtigt wurden. Dies sei aber gemäß § 20 MobG BE vom Gesetzgeber gefordert.

Abwägung:

Das Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE) vom 05.07.2018 (in der Fassung vom 27.09.2021, GVBl. S. 1117) schafft laut Präambel „[...] die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine in allen Teilen Berlins gleichwertige, an den Mobilitätsbedürfnissen von Stadt und Umland ausgerichtete, individuelle Lebensgestaltung [...]“. Dabei werden die Anforderungen aller Mobilitätsgruppen berücksichtigt und der Vorrang des Umweltverbundes gesichert. Gemäß § 20 Abs. 5 MobG BE hat die Bauleitplanung „[...] die Erfordernisse der Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die mit diesen verknüpften Ziele [...]“ in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Umweltverbund umfasst nach § 2 Abs. 13 MobG BE den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV. Die verkehrlichen Belange werden im Kapitel II 4.7 der Begründung zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nur sehr verkürzt behandelt. Grund dafür ist, dass es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-53 um eine Bestandssituation mit bereits hervorragender Einbindung in das umliegende Verkehrsnetz handelt. Die bestehende Verkehrserschließung wird in Kapitel I 2.5 dargelegt. Wie in Kapitel III 4 erläutert wird, ist durch die Planung, trotz voraussichtlich veränderter Verkehrsbewegungen, nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Somit wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten des Umweltverbundes in Form bestehender Fuß- und Radwege sowie des ÖPNVs für durch die Planung induzierte (voraussichtlich geringe) Veränderungen ausreichend sind. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dieser Thematik in der Begründung wird somit nicht als notwendig erachtet, in der Abwägung wurden die Belange des Umweltverbundes hinreichend berücksichtigt. Die Begründung wird in Kapitel II 4.7 um die Aussage ergänzt, dass ein leistungsfähiges Angebot des Umweltverbundes als Alternative zum Individualverkehr vorhanden ist.

Darüber hinaus wird die Begründung um einen Verweis auf das Rahmenkonzept zur Umgestaltung der Residenzstraße im Zuge des Förderprogramms „Lebendige Zentren und Quartiere“ ergänzt. Ein Teil des Rahmenkonzepts zielt auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr auf der Residenzstraße ab. Geplant ist die Qualifizierung und Umgestaltung der Gehwegbereiche und Radwege. Dadurch wird die Situation des Umweltverbunds vor Ort nach Fertigstellung des Projekts im Sinne des Mobilitätsgesetzes noch weiter verbessert. Dies trifft auch für das Plangebiet zu, welches an die Residenzstraße angrenzt und somit unmittelbar von den geplanten Maßnahmen profitiert. Die Umsetzung des Projekts wird ab 2022 angestrebt.

Änderungen:

- Redaktionelle Ergänzung des Begründungstextes

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

a) Es wird begrüßt, dass die Planung versiegelte Fläche nutzt, um neues Wohnpotenzial zu erschließen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung des Baugebiets hat ergeben, dass auch diese versiegelte Fläche diversen Brutvögeln und Fledermäusen einen Lebensraum bietet. Das liegt zum einen an den vorhandenen Bäumen und Sträuchern und den Gebäuden, die aufgrund ihrer Bauweise und ihres Alters diverse Nischen, Spalten und Risse zur Besiedelung bieten. Aus diesem Grund ist es wichtig, den Abriss der vorhandenen Gebäude im Innenbereich und die Neubauten so zu planen, dass so viele Grünstrukturen erhalten bleiben, wie möglich. Auch wenn es bereits eine Untersuchung gab, müssen die zum Abriss geplanten Gebäude vorab nochmals auf Niststätten untersucht und dies dann dokumentiert werden, egal ob dort Niststätten aufgrund der Artenuntersuchung festgestellt oder vermutet wurden oder nicht. Das ist deshalb besonders wichtig, da bei solchen Untersuchungen nie alle Niststätten festgestellt werden können, besonders dann, wenn nicht alle Bereiche zur Untersuchung zugänglich waren. Das gleiche gilt für Bäume, die gefällt werden müssen. Ggf. bedarf es für den Abriss der Gebäude einer Ausnahmegenehmigung. Da ausreichend Gebäude am Rand der Baufläche erhalten bleiben, kann der Ausgleich für die verlorengehenden Niststätten rechtzeitig vorab und in ausreichender Anzahl hergestellt werden. Eine Freigabe zum Abriss / Fällung sollte nicht allein durch eine eingesetzte ökologische Baubegleitung, sondern nur nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

Abwägung zu a):

Für die Bewertung der Thematik Artenschutz wurde Ende 2019 ein Fachgutachten beauftragt, in welchem die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz sowie das Vorkommen der Artgruppen Avifauna und Fledermäuse untersucht wurden. Umfangreiche Empfehlungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei konkreten Baumaßnahmen wurden aus diesem Gutachten in der Begründung in Kap. III 1 aufgenommen. Diese werden als ausreichend betrachtet.

Es wird darüber hinaus auf die Abwägung zur Stellungnahme der BLN vom 21.11.2018 in Kap. IV 7 verwiesen, die sich bereits mit der Thematik auseinandersetzt.

Änderungen:

- Keine

b) Für neue Gebäude müssen die Vorgaben des Senats zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht beachtet werden. Dabei sollten die Parameter für Lichtquellen und Lampen wie folgt festgelegt werden:

- Abblendung unter der Horizontalen
- möglichst niedrige Anbringung
- nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten
- Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie
- Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin
- Spektrum ideal 540 – 700 nm

- keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile
- ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin)
- Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

Eine Festsetzung dessen ist gemäß §9 Nr. 24 BauGB möglich..

Abwägung zu b):

Die Anregungen zu den Parametern für Lichtquellen und Lampen werden als Empfehlung in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus enthält der städtebauliche Vertrag eine Festlegung zur Anlage insektenfreundlicher Außenbeleuchtung. Eine verbindliche textliche Festsetzung mit den aufgelisteten Inhalten wird als nicht notwendig erachtet. Textliche Festsetzungen mit näheren Vorgaben im oben genannten Detailgrad laufen Gefahr, aufgrund des technologischen Fortschritts schnell obsolet zu werden. Die nähere Bestimmung von technischen sowie konstruktiven Anforderungen und Schutzmaßnahmen im Sinne des Insektenschutzes ist durch die Neuregelung des § 41a i.V.m. § 54 Abs. 4d BNatschG zu erwarten. Eine noch zu erlassende Rechtsverordnung wird konkretisieren, welche Lichtemissionen durch die Anbringung von Beleuchtungen, Leuchtmittelverwendung und den Betrieb der Beleuchtungen zu vermeiden sind.

Für die Bewertung der Thematik Artenschutz wurde Ende 2019 ein Fachgutachten beauftragt, in welchem die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz sowie das Vorkommen der Artgruppen Avifauna und Fledermäuse untersucht wurden. Umfangreiche Empfehlungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei konkreten Baumaßnahmen wurden aus diesem Gutachten in der Begründung in Kap. III 1 aufgenommen. Diese werden als ausreichend betrachtet.

Änderungen:

- Redaktionelle Ergänzung des Begründungstextes

c) Die Befestigung von Stellplätzen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, werden von der BLN abgelehnt, da es auf solchen Stellplätzen bei Starkregenereignissen ggf. zum ungeklärten Eintrag von Schadstoffen (Autoöle, Rückstände von Reifenabrieb) ins Grundwasser kommt. Das muss vermieden werden, besonders in Anbetracht dessen, da laut Begründung S. 6, 7 bereits „Verunreinigungen im Oberboden“ festgestellt wurden (Benzingeruch; auffällige dunkelgraue bis violette Verfärbung; Ölverunreinigungen, usw.) und die anstehenden Bodenart Mittelsand (laut Umweltatlas) grundsätzlich eine gute Versickerungsfähigkeit erwarten lässt. Nach einer Bodensanierung sollte dieser nicht wieder durch entsprechende Einträge von den Stellplätzen kontaminiert werden. Die Textliche Festsetzung Nr. 11 sollte entsprechend angepasst werden.

Abwägung zu c):

Die Bedenken einer möglichen Bodenverunreinigung durch luft- und wasserdurchlässig gestaltete Stellplätze werden zur Kenntnis genommen. In diesem Fall muss zwischen der möglichen Gefahr der Bodenverunreinigung bei Starkregenereignissen und der wünschenswerten Versickerung durch wasserdurchlässige Oberflächen abgewogen werden. Letzteres ist insbesondere aufgrund der hohen Bebauungsdichte und dem hohen Versiegelungsgrad im Bestand anzustreben, um vor allem bei zukünftigen Niederschlagsextremen Überflutungen und die damit einhergehenden Schäden und Gefährdungen abzumildern bzw. zu verhindern. Aus diesem Grund wird an der textlichen Festsetzung Nr. 11 festgehalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abwägung zur Stellungnahme der BLN vom 21.10.2018 verwiesen, in der bereits ausführlich auf diese Thematik eingegangen wurde (s. Kap. IV 7). Auch die Abwägung zur Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D (s. Kap. IV 5) setzt sich mit der Thematik auseinander: „Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen auf den Altlastenverdachtsflächen (z.B. weitere Beprobungen, Bodenaushub etc.) werden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt im Vorfeld geplanter Bautätigkeiten durchgeführt. Für die Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gilt außerdem, dass eine Versickerung nur im Einzelfall und bei Erfüllung allgemeiner Anforderungen mit Erlaubnis der Wasserbehörde zulässig ist.“

Änderungen:

- Keine

d) Die Festlegung der Dachbegrünungen wird begrüßt. Leider werden trotz der guten Vorgaben dadurch nur Nahrungshabitate, aber keine Lebensräume für Insekten geschaffen. Somit ist eine Anerkennung als Ausgleich zur Neuversiegelung oder sonstige Eingriffe nicht möglich. Die Festsetzung zur Anlage von Biodiversitätsdächern mit Nistelementen, wie Totholz, Sandstellen, feuchten Senken, usw. ist lt. §9 (1) Nr. 25 möglich, wie die B-Pläne 7-98VE und 11-118VE zeigen. Das sollte hier und auch in zukünftigen Planungen umgesetzt werden.

Die Verwendung heimischen Pflanzguts für die Gestaltung von Dach- und Grünflächen sollte inzwischen Standard sein. Somit sollte auch die unverbindliche Pflanzliste entsprechend angepasst werden.

Abwägung zu d):

Der Vorschlag zur Anlage von Biodiversitätsdächern wird in der Begründung in dem Erläuterungstext zur entsprechenden textlichen Festsetzung Nr. 15 als Hinweis ergänzt. In Hinblick auf das gewählte beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB, bei dem kein Ausgleichserfordernis besteht, wird jedoch auf eine verpflichtende Festsetzung der geforderten Punkte verzichtet. Die bestehende Verpflichtung der Dachbegrünung hat bereits positive Auswirkungen auf das Kleinklima und dient als potenzielles Nahrungshabitat. Darüber hinaus gehende Formen der Dachbegrünung, wie in der Stellungnahme gefordert, werden jedoch begrüßt und können von den Bauherren realisiert werden. Eine Erforderlichkeit zur zwingenden Realisierung wird nicht gesehen.

Grundsätzlich besteht innerstädtisch und ohne Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen keine Verpflichtung zum Einsatz heimischen Pflanzgutes. Als Grundlage für die Verwendung gebietseigener Pflanzen in den Berliner Bezirken hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt das Rundschreiben Nr. 1/2013 herausgegeben. Es bietet eine verwaltungsinterne Auslegungshilfe für die Regelungen des § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz in der gesetzlichen Übergangszeit bis März 2020. Schon jetzt wird empfohlen, in der freien Natur gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt dies auch innerhalb des bebauten Stadtbereiches (SenSU 2013: Pflanzen für Berlin, S. 33).

Für Dachbegrünung kann die Artenliste für Trockenrasen herangezogen werden (SenSU 2013: Pflanzen für Berlin, S. 23).

Änderungen:

- Redaktionelle Ergänzung des Begründungstextes

e) Die Abwägungen in der Begründung zu der Stellungnahme vom 21.11.2018 kann in Anbetracht des für Berlin ausgerufenen Klimanotstands, des anerkannten Artenrückgangs und Klimawandels seitens der BLN nicht nachvollzogen werden; es wird um nochmalige Prüfung der Argumente gebeten.

Abwägung zu e):

Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahme vom 21.11.2018 erwähnt, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wodurch kein Ausgleichserfordernis besteht. Die Planung schafft die Voraussetzung zur Innenentwicklung und Nachverdichtung, wodurch bereits versiegelte und erschlossene Flächen für dringend benötigten Wohnraum bereitgestellt werden. Im Gegensatz zu Planungen auf der „grünen Wiese“ werden somit bereits bestehende Potenziale effizienter genutzt und es wird der Neuinanspruchnahme und Versiegelung bisheriger Freiflächen vorgebeugt. Damit einher geht auch die Minimierung neu entstehenden Verkehrs durch die zentrale Lage des Gebiets und die bereits vorhandene gute verkehrliche Anbindung.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus eine Vielzahl an grünordnerischen Festsetzungen, die negative Auswirkungen auf die klimatische Situation und die Artenvielfalt verringern. Der Artenschutz

wurde außerdem durch das 2020 erstellte Fachgutachten im Verfahren berücksichtigt. Aus den genannten Gründen wird an der Abwägung der Stellungnahme vom 21.11.2018 festgehalten.

Änderungen:

- Keine

Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2021 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf informiert. Im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, in welchem Abschnitt der Begründung der Umgang mit eingegangenen Stellungnahmen nachzulesen ist und welche weiteren Änderungen der Planinhalte erfolgt sind.

Es gingen insgesamt zwei Stellungnahmen ein. Die eingegangenen inhaltlichen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten folgende Inhalte:

Landesdenkmalamt Berlin

Es wird darauf hingewiesen, dass die Inhalte der vorherigen Stellungnahmen, die letzte vom 13.08.2021, weiterhin für denkmalfachlich geboten gehalten werden.

Abwägung:

Es wird auf die vorangegangenen Abwägungen zu den Stellungnahmen von LDA verwiesen, an welchen weiterhin festgehalten wird (s. Kap. IV 7 und 9).

Änderungen:

- Keine

Vattenfall Wärme Berlin AG

Im Planungsgebiet sind keine Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorangegangenen Stellungnahmen aus den Jahren 2016 und 2018 weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Änderungen:

- Keine

Ergebnis der Auswertung

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen waren neben redaktionellen Ergänzungen der Begründung keine inhaltlichen Änderungen / Überprüfungen notwendig.

11. Erneute Rechtsprüfung

Nach erfolgter Planänderung und Überarbeitung der Begründung ist der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB am 01.02.2022 nochmals bei der zuständigen Senatsverwaltung zur Rechtsprüfung eingereicht worden. Im Ergebnis der Rechtsprüfung wurde festgestellt, dass der Verfahrensschritt der erneuten beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit durch einen Bezirksamtsbeschluss abzuschließen ist. Nach Beschlussfassung des BA über den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans kann der Festsetzungsbeschluss erfolgen.

12. Festsetzung

Am 21.06.2022 beschloss das Bezirksamt den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans und die Vorlage des Verordnungsentwurfs zur Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung. Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss am 09.11.2022 den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans (Drucksache 0601/XXI).

Der Erlass der Festsetzungsverordnung wurde am 20.12.2022 durch das Bezirksamt beschlossen und der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 12-53 wurde am 22.02.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für Berlin, 79. Jahrgang, Nr. 5 auf Seite 72 verkündet. Die Verordnung trat am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 21.06.2022

Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Denkmalschutz

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuch-Ausführungsgesetz – AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1119)

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

C. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen, Spielhallen oder Wettbüros handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen errichtet werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erbracht wird.
4. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. In allen Baugebieten sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 und im Mischgebiet MI1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
6. An die Linie zwischen den Punkten a und b darf, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
7. Auf der Fläche, die mit einem A gekennzeichnet ist, gilt die abweichende Bauweise. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, auf der südlichen Grundstücksgrenze sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Immissionsschutz

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie entlang der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude Nrn. 86 und 87 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mindestens zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude Nrn. 86 und 87 mit Gebäuden verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Residenzstraße, der Emmentaler Straße sowie der Friedrich-Wilhelm-Straße im Bereich der Gebäude 86 und 87 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

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

Grünordnerische Festsetzungen

11. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen 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 Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und für Feuerwehruzufahrten und –aufstellflächen.
12. Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken, gärtnerisch anzulegen 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.
13. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ebenerdige Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, sind anzurechnen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücksflächen, die zu mehr als 85% durch Tiefgaragen unterbaut sind. Auf diesen Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, sind anzurechnen.

14. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu begrünen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzflächen der Bäume müssen jeweils mindestens 5 m² betragen.
15. Dachflächen sind extensiv mit einer Gräser-Kräuter-Mischung zu begrünen (Gras-Kraut-Begrünung). Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Diese Regelungen gelten in den Baugebieten WA1, WA3 und MI1 nur für Dachflächen mit einer Dachneigung bis maximal 20°.
Dachflächen von Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 8 cm betragen.

Sonstige Festsetzungen

16. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
17. 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.

Unverbindliche Pflanzliste für die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 (mittelgroß-kronige Laubbaumarten)

Hainbuche	Carpinus betulus
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Baumhasel	Coryllus colurna
Vogelkirsche	Prunus avium
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Berlin, den 21.06.2022

Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Denkmalschutz