# Begründung zum

# vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE

für die hinter den Grundstücken Ramlerstraße 20-24, Graunstraße 17-23/Gleimstraße 62-64
liegenden Flurstücke 350, 173 und 354
im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

SenStadtUm

**Endfassung zur Festsetzung** *(Rechtverordnung)* **am 12. November 2015**

Anlage:
**Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 5.12.201, S. 434
**Zusammenfassende Erklärung** gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

SenStadtUm

**Inhalt**


| | | |
|---|---|---|
| **I** | **Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen** | **5** |
| I.1 | Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| I.2 | Beschreibung des Plangebietes | 6 |
| I.2.1 | Stadträumliche Einordnung | 6 |
| I.2.2 | Gebietsentwicklung | 7 |
| I.2.3 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 8 |
| I.2.4 | Städtebauliche Situation und Bestand | 8 |
| I.2.5 | Geltendes Planungsrecht | 9 |
| I.2.6 | Verkehrserschließung | 10 |
| I.2.7 | Technische Infrastruktur | 11 |
| I.2.8 | Denkmalschutz | 11 |
| I.3 | Planerische Ausgangssituation | 12 |
| I.3.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung | 12 |
| I.3.2 | Flächennutzungsplan | 13 |
| I.3.3 | Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm | 13 |
| I.3.4 | Stadtentwicklungsplanung | 15 |
| I.3.5 | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen | 17 |
| I.3.6 | Bereichs-/Bezirksentwicklungsplanung | 20 |
| I.3.7 | Fachplan Grün- und Freiflächen | 20 |
| I.3.8 | Angrenzende Bebauungspläne | 20 |
| I.3.9 | Angrenzende planfestgestellte Maßnahmen und Flächen | 21 |
| I.3.10 | Angrenzende Flächen mit Geh- und Fahrrechten | 21 |
| I.4 | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 22 |
| **II** | **Umweltbericht** | **24** |
| II.1 | Einleitung | 24 |
| II.1.1 | Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | 24 |
| II.1.2 | Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen | 24 |
| II.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 31 |
| II.2.1 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt-zustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraus-sichtlich erheblich beeinflusst werden | 31 |
| II.2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung | 44 |
| II.2.3 | Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB | 59 |
| II.2.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 64 |
| II.3 | Zusätzliche Angaben | 65 |
| II.3.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 65 |
| II.3.2 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 66 |
| II.4 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 66 |
| **III** | **Planinhalt** | **69** |
| III.1 | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt | 69 |
| III.2 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 70 |
| III.3 | Begründung der Festsetzungen | 73 |
| III.3.1 | Geltungsbereich | 73 |
| III.3.2 | Art der baulichen Nutzung | 73 |
| III.3.3 | Verkehrsflächen | 81 |
| III.3.4 | Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ | 87 |
| III.3.5 | Maß der baulichen Nutzung | 88 |


SenStadtUm

III.3.6 Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse 97
III.3.7 Überbaubare Grundstücksfläche 99
III.3.8 Gestaltungsfestsetzungen 111
III.3.9 Immissionsschutz / Klimaschutz 111
III.3.10 Flächen für Geh- und Radfahrrechte 149
III.3.11 Flächen für Stellplätze und Garagen 151
III.3.12 Pflanzbindungen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen 152
III.3.13 Weitere Festsetzungen 155
III.3.14 Hinweis 155
III.3.15 Nachrichtliche Übernahmen 155
III.4 Durchführungsvertrag 156
III.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 157
III.5.1 Private Belange 158
III.5.2 Öffentliche Belange 163

**IV Auswirkungen der Planung 166**
IV.1 Auswirkungen auf Arbeitsstätten 166
IV.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse 166
IV.3 Auswirkungen auf Erholungsanlagen 166
IV.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur 167
IV.5 Bodenrechtliche Auswirkungen 168
IV.6 Auswirkungen auf den Denkmalschutz 168
IV.7 Auswirkungen auf den Verkehr 168
IV.8 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung 169

**V Verfahren 170**
V.1 Bebauungsplan 1-64 170
V.1.1 Aufstellungsbeschluss 170
V.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden 170
V.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 170
V.1.4 Beteiligung der Behörden 173
V.1.5 Beschluss zur Änderung und Teilung des Geltungsbereichs 175
V.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-64a VE 176
V.2.1 Antrag auf Aufstellung, Umstellungsbeschluss 176
V.2.2 Erneute Beteiligung der Behörden 176
V.2.3 Öffentliche Auslegung 202
V.2.4 Änderungen der Planung nach der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung 293

**VI Rechtsgrundlagen 296**

SenStadtUm

# I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

## I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Bezirk Mitte von Berlin nördlich der Gleimstraße und grenzt westlich an den Nordbereich des Mauerparks im Bezirk Berlin-Pankow. Der Mauerpark war seit der Wiedervereinigung als eine die bis dahin bestehenden Grenzanlagen zwischen Ost- und West-Berlin übergreifende Parkanlage geplant. Er konnte im Bezirk Pankow bereits bis Mitte der 1990er Jahre realisiert werden, weil die dortigen Flächen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland waren und in das Eigentum des Landes Berlin übergingen. Die Flächen im ehemaligen Bezirk Wedding gehörten dagegen zum Sondervermögen Deutsche Reichsbahn und wurden privatisiert. Damit stand das Interesse des privaten Eigentümers nach Verwertung dem des Landes Berlin nach Errichtung einer Grünfläche gegenüber. Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 1-64 war die schließlich nach langjährigen Verhandlungen erzielte Einigung über die künftige Entwicklung der Flächen, der sogenannte Mauerpark-Vertrag, dem der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin in seiner 25. Sitzung am 07.11.2012 und die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte von Berlin mit Beschluss vom 22.11.2012 zur Vorlage 589/IV zugestimmt haben.

Das bislang überwiegend gewerblich genutzte sowie teilweise brach liegende Plangebiet des Bebauungsplans 1-64 soll künftig im Norden als Wohngebiet (ca. 3,5 ha), im mittleren Bereich südlich der Gleimstraße als öffentliche Parkanlage (Erweiterung Mauerpark, ca. 5 ha) und im Südbereich bestandsorientiert mit Gastronomie- und „Trödelmarkt“-Nutzungen (ca. 2 ha) entwickelt werden. Für die geplante umfassende städtebauliche Neuordnung hat der Bezirk Mitte von Berlin am 4. Mai 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 beschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Während sich das Planungskonzept für den Bereich südlich der Brücken über die Gleimstraße noch in der Abstimmung befindet, liegt für den Bereich nördlich der Gleimstraße ein detailliertes Erschließungs- und Bebauungskonzept vor. Da von Seiten der Vorhabenträgerin, der Groth u-invest Elfte GmbH & Co Gleimstraße KG, konkrete Bauabsichten bestehen und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt worden ist, wurde dieser Teilbereich aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren 1-64 durch Teilung des Geltungsbereichs ausgegliedert und als vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-64a VE weitergeführt.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen im Bereich nördlich der Gleimstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 490 Wohnungen und ca. 220 Apartments für Studierende und Auszubildende sowie für den Standort einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Zur Erschließung wird eine öffentliche Straße geplant, die planungsrechtlich gesichert werden soll, ebenso ein bestehender öffentlicher Spielplatz einschließlich einer Arrondierungsfläche.

SenStadtUm

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die umfassende städtebauliche Erneuerung des Bereichs zu steuern, die Erschließung zu sichern und die Umweltauswirkungen der Planung zu prüfen und zu bewältigen; eine Umsetzung der Vorhaben ist auf der Grundlage des § 34 BauGB - unbeplanter Innenbereich - nicht möglich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, weil die Vorhabenträgerin dies beantragt hat und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sie sich, das Vorhaben und die Erschließung in einer bestimmten Frist zu realisieren.

## I.2 Beschreibung des Plangebietes

### I.2.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nördlich der Gleimstraße im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Gesundbrunnen, unmittelbar an der Grenze zum Nachbarbezirk Pankow mit dem Ortsteil Prenzlauer Berg. Das Plangebiet befand sich während der Teilung Deutschlands am Rand des Alt-Bezirks Wedding; am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlief bis 1990 die Grenze zwischen dem Ost- und dem Westteil Berlins. Das bislang gewerblich genutzte und teilweise brach liegende Areal bildet zusammen mit dem Nordteil des bestehenden Mauerparks eine deutliche städtebauliche Zäsur mit ausgedehnten Freifläche zwischen den angrenzenden, jeweils dicht bebauten Quartieren.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das ausgedehnte Eisenbahngelände der Nord- und der Ringbahn.

Östlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich zwischen Schwedter Steg im Norden und Gleimstraße im Süden der bestehende Nordteil des Mauerparks, der 1994 als Grünanlage auf den Pankower Teilen des früheren Güterbahnhofs entstanden war. In diesem befinden sich neben Wegen und Grünflächen u. a. ein Kletterfelsen, eine multifunktionale Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb und ein Kinderbauernhof, die Jugendfarm Moritzhof. Weiter östlich befinden sich nördlich der Gleimstraße gründerzeitliche Wohnviertel und südlich der Gleimstraße der Falkplatz, die Max-Schmeling-Halle und der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark (Jahn-Sportpark) mit Stadion.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Gleimstraße mit den darüber liegenden ehemaligen Eisenbahnbrücken an, die unter Denkmalschutz stehen und den sogenannten Gleimtunnel bilden. Südlich davon befinden sich die früher gewerblich genutzten und jetzt brach liegenden übrigen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs, die zur Erweiterung des bestehenden Mauerparks vorgesehen sind.

Westlich grenzt das Wohngebiet Brunnenviertel an. Hier sind nach dem großflächigen Abriss der gründerzeitlichen Wohnbauten im Zuge der Maßnahmen im Sanierungsgebiet (festgesetzt 1963) in den 1960er und 70er Jahren Wohnneubauten als Blockrandbebauung entstanden. Unmittelbar an das Plangebiet schließen die Freiflächen der Wohnbebauung Ram-

SenStadtUm

lerstraße und Graunstraße an. Nordwestlich angrenzend auf einem Geländestreifen zwischen der Wohnbebauung Ramlerstraße und der Ringbahn befinden sich Lagerflächen eines Fuhrbetriebs, der hier Gespanne abstellt und auf einer kleinen Wiese bis zu vier Pferde hält. Diese Pferde werden für Droschkenfahrten genutzt.

### I.2.2 Gebietsentwicklung

1825 war weit außerhalb der bebauten Stadt, nahe der heutigen Schönhauser Allee ein weitläufiger Exerzierplatz angelegt worden und nur entlang der Straße bestand eine vorstädtisch geprägte Bebauung. Auch in den 1870er Jahren lag das Plangebiet noch weit außerhalb der von der städtebaulichen Entwicklung erfassten Gebiete Berlins zwischen den Ausfallstraßen Brunnenstraße und heutiger Schönhauser Allee.

Ab 1871 wurde westlich des Exerzierplatzes und von diesem durch die spätere Schwedter Straße getrennt der Nordbahnhof angelegt. Er diente ab 1877 dem Güter- und nur zeitweise (1892-98) auch dem Personenverkehr und war im Norden mit der Nord- wie auch der Ringbahn verbunden. Die Andienung des Güterbahnhofs erfolgte über die südlich angrenzende Bernauer bzw. Eberswalder Straße.

Im Umfeld der Bahnhofsfläche entstanden ab etwa 1890 dicht bebaute gründerzeitliche Wohnviertel: das später Brunnenviertel genannte Quartier westlich des Bahnhofs und das heutige Gleimviertel mit dem Falkplatz sowie die Bereiche südlich der Bernauer und der Eberswalder Straße. 1903/04 wurden die Flächen im Norden des Bahnhofs aufgeschüttet und die Gleise fortan mit Brücken über die heutige Gleimstraße (Gleimtunnel) geführt. Anstelle des früheren Exerzierplatzes entstanden südlich des Falkplatzes nach 1912 weitere Sport- und Freiflächen.

Ab 1950 wurde der Nord(güter)bahnhof als Bahnhof Eberswalder Straße bezeichnet. Durch die Trennung der Stadt entlang der Grenze zwischen dem französischen und dem sowjetischen Sektor geriet der Bahnhof in eine Randlage und verlor an Bedeutung. 1985 wurde der Bahn-Güterverkehr eingestellt.

Ab 1961 verliefen die Grenzanlagen zwischen Ost- und West-Berlin etwa im Zuge der Schwedter Straße. Im Rahmen eines Gebietsaustausches, der am 1.7.1988 wirksam wurde, wurde ein etwa 50 m breiter Streifen des Güterbahnhofs Ost-Berlin zugeordnet. Hier wurden sämtliche Bahnanlagen demontiert und Grenzbefestigungen einschließlich einer neuen Mauer errichtet. Der verbleibende Teil des ehemaligen Güterbahnhofs auf West-Berliner Gebiet einschließlich des Plangebiets, wurde durch Nutzung vorhandener Ladestraßen und mit neuen Straßenabschnitten erschlossen und in der Folgezeit als Lager- und Gewerbegebiet genutzt.

Nachdem die Grenzanlagen nach der Vereinigung der deutschen Staaten abgebaut worden waren, wurde der Gebietsstreifen um die Schwedter Straße seit Anfang der 1990er Jahre als informelle Grünanlage benutzt, 1994 erfolgte die Fertigstellung als öffentliche Grünfläche (Mauerpark 1. Bauabschnitt). Nördlich der Bernauer Straße, westlich des neu anlegten Mau-

SenStadtUm

erparks, entstanden auf gewerblichen Flächen verschiedene gastronomische Einrichtungen („Mauersegler, Schönwetter“ etc.) sowie ein Trödelmarkt. Das Plangebiet des Bebauungsplans 1-64 wurde weiterhin gewerblich genutzt.

Im Vorgriff auf die geplante Erweiterung des Mauerparks südlich des Plangebiets wurden hier in den letzten Jahren gewerbliche Flächen nicht mehr vermietet und bauliche Anlagen entfernt, so dass eine teilweise begrünte Gewerbebrache entstand. Im Juli 2013 wurde eine Wegeverbindung zwischen Lortzingstraße und dem bestehendem Mauerpark im Bezirk Pankow eröffnet.

### I.2.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 173, 350 und 354 (vormals eine Teilfläche des Flurstücks 346), Flur 92, Gemarkung Wedding im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 3,7 ha. Davon entfallen 2,86 ha auf den Vorhabenbereich „Wohngebäude“, 0,13 ha auf den Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“, 0,17 ha auf den öffentlichen Spielplatz, 0,39 ha auf die öffentlichen Straßenverkehrsfläche und 0,15 ha auf die privaten Verkehrsflächen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich – mit Ausnahme des Flurstücks 173 im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Groth u-invest Elfte GmbH & Co Gleimstraße KG. Das Flurstück 173, Flur 92, Gemarkung Wedding, mit einem bestehenden öffentlichen Spielplatz ist im Eigentum des Landes Berlin.

Es ist unklar, ob die Deutsche Bahn AG – als Nachfolgerin der früheren Eisenbahngesellschaften – oder die CA Immo Deutschland GmbH – als Rechtsnachfolger des früheren Eisenbahnvermögens – Eigentümerin der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden ehemaligen Eisenbahnbrücken (Gleimtunnel) ist; keines der beiden Unternehmen erkennt die Eigentümerschaft derzeit an. Bezüglich der gewidmeten Straßenfläche der Gleimstraße, die Teil des Flurstücks 353 (vormals Teilfläche des Flurstücks 346) ist, wird davon ausgegangen, dass sie sich im Eigentum der CA Immo Deutschland GmbH befindet.

### I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

#### I.2.4.1 Naturräumliche Einbindung

Das Plangebiet gehört zur Barnim-Hochfläche und ist stark anthropogen überformt. Das Gelände ist aufgrund der früheren Bahnnutzung weitgehend eben und mit rd. 49 m über NHN im Bereich unmittelbar nördlich der Gleimstraße deutlich gegenüber dem umliegenden Straßenniveau erhöht. Nach Nordwesten in Richtung Swinemünder Brücke fällt das Plangebiet wiederum auf rd. 45 m über NHN ab.

Die Gleimstraße liegt auf einem Niveau von rd. 43 m über NHN und bildet einen rd. 6 m tiefen Einschnitt gegenüber den angrenzenden Park- und Gewerbeflächen. Auch die Wohn-

SenStadtUm

grundstücke östlich der Graunstraße liegen wesentlich tiefer als das Plangebiet (rd. 45,5 m über NHN).

Angaben zur naturräumlichen Situation, zur Versiegelung und zum Vegetationsbestand finden sich im Umweltbericht (Kapitel II dieser Begründung).

### I.2.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in den vergangenen Jahren überwiegend durch kleinere Gewerbebetriebe (u. a. Gerüstbau, Kfz-Reparatur, Schrottverwertung) genutzt. Der überwiegende Teile der Flächen wurde ab dem Jahre 2014 nicht mehr vermietet und liegt derzeit brach.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich angrenzend an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Ramlerstraße 20-21 ein öffentlicher Spielplatz, der nur von der Ramlerstraße aus über Zugänge zur dortigen Wohnbebauung und deren Freiflächen erreichbar ist. Aufgrund fehlender Beschilderung und teilweise verschlossener Türen in den Wohngebäuden der Ramlerstraße ist dieser Spielplatz nur schlecht erreichbar.

## I.2.5 Geltendes Planungsrecht

### I.2.5.1 Unbeplanter Innenbereich

Die heutigen Flurstücke 354 und 350, Flur 92, Gemarkung Wedding im Bezirk Mitte des Geltungsbereichs waren bis Ende 2007 eisenbahnrechtlich als Bahnfläche gewidmet. Darstellungen des Baunutzungsplans für diese Flurstücke haben keine Rechtskraft erlangt.

Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgte zum 27.12.2007 mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 19.11.2007 für die Flurstücke 313, 341 und 346. Bei dem Flurstück 350 handelt es sich um eine Teilfläche des später geteilten Flurstücks 341, bei dem Flurstück 354 um eine Teilfläche des kürzlich geteilten Flurstücks 346.

Die Bebaubarkeit und die zulässige Nutzung auf den freigestellten Flurstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE sind nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen, da es sich, zusammen mit der westlich und südlich angrenzenden Bebauung um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Die überwiegend gewerbliche Nutzung prägt noch nach. Da sich die Blockrandbebauung zu Wohnzwecken an der Ramler- und Graunstraße in ihrer Nutzungs- und Bebauungsstruktur deutlich von den gewerblich geprägten Flächen mit maximal 2-geschossigen baulichen Anlagen unterscheidet, ist hier von zwei unterschiedlichen Umgebungsstrukturen bzw. Gebietstypen auszugehen. Als stark versiegelte ehemalige Bahn- und jetzige Gewerbefläche ist hier eine Überbauung bzw. Versiegelung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Die Straßenfläche der Gleimstraße, die Teil des Flurstücks 346 ist, befindet sich nicht im Eigentum des Landes Berlin, ist jedoch seit Jahrzehnten

SenStadtUm

in öffentlicher Nutzung und Unterhaltung, durch Straßenfluchtlinien festgesetzt und als öffentliche Straße straßenrechtlich gewidmet.

### I.2.5.2 Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin 1958

Für das Flurstück 173 (Bestandsnutzung Kinderspielplatz) gilt der Baunutzungsplan für Berlin vom 28. Dezember 1960 (ABl. S. 742) i.V.m. den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104).

Er weist hier als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet aus. Das Maß der Nutzung ergibt sich aus der angegebenen Baustufe V/3. Zulässig sind eine überbaubare Fläche von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 und fünf Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 20 m betragen (§ 8 Nr. 15 i.V.m. § 9 Nr. 5 BauO 1958).

Nach § 8 BauO 1958 gilt hier eine Bebauungstiefe von 13 m gerechnet ab Baufluchtlinie. Über die bezeichnete Bebauungstiefe hinaus können Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. In der Baustufe V/3 gilt die geschlossene Bauweise.

### I.2.5.3 Straßen- und Baufluchtlinien

Im Bereich der Gleimstraße sind unterhalb der dortigen Brücken Straßen- und Baufluchtlinien durch Allerhöchste Cönigliche Ordre (ACO) vom 14.12.1872 festgesetzt. Sie liegen weitgehend außerhalb des Plangebietes. Lediglich im Einmündungsbereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße verläuft die nördliche Straßen- und Baufluchtlinie innerhalb des Plangebietes entlang der westlichen Stützmauer des bestehenden Gleimtunnels und anschließend entlang der östlichen Verlängerung der südlichen Flurstückgrenze des Flurstücks 175. Die Straßen- und Baufluchtlinien sind übergeleitet und haben bis heute Rechtskraft.

SenStadtUm

## I.2.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des gesamten ehemaligen Bahngeländes, einschließlich des Plangebiets nördlich der Gleimstraße, erfolgt bislang von der Bernauer Straße aus über eine vorhandene private Straße. Über die Gleimstraße hinweg besteht eine Brücke in das Plangebiet. Eine vorhandene Zufahrt von der Lortzingstraße in den Bereich südlich der Gleimstraße ist für Kraftfahrzeuge nicht geöffnet, ebenso wenig eine befestigte Zufahrt von Westen aus dem Bereich an der Swinemünder Brücke. Straßenverbindungen nach Osten bestehen nicht. Die unmittelbar südlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Gleimstraße liegt etwa 6 m tiefer als das Plangebiet und besitzt bislang keine Verbindung zu diesem.

Der Geltungsbereich ist mit der in der Wolliner Straße bzw. Graunstraße verkehrenden Buslinie 247 gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Der Fern-, Regional-, U- und S-Bahnhof Gesundbrunnen nordwestlich des Plangebiets ist mit etwa 300 m Luftlinie nahe gelegen, aber bisher nur mit Umwegen zu erreichen (Fußweg ca. 550 bis 900 m).

Östlich des Plangebiets verlaufen im bestehenden Mauerpark verschiedene Fußwege in Nord-Süd-Richtung und zu den östlich angrenzenden Stadtvierteln. Die Trasse der Schwedter Straße, die für den PKW-Verkehr zwischen der Eberswalder Straße und Gleimstraße gesperrt ist, ist Bestandteil des Fernradwanderwegs Berlin - Usedom, des Mauerradwegs sowie der Fahrradroute RR 6 und hat nach Norden Anschluss an den Schwedter Steg über die Bahnanlagen hinweg. Im Bereich der Gleimstraße verläuft die Fahrradroute „Nordspange“ TR 2 (Jungfernheide - Alt-Hohenschönhausen) des Fahrradroutenhauptnetzes.

### I.2.7 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet selbst sind nur ungeordnete Leitungsführungen vorhanden, die nicht für die weitere Gebietsentwicklung verwendet werden können. In der südlich angrenzenden Gleimstraße sind Abwasser-, Wasser-, Elektro-, Gas-, und Telekommunikationsleitungen vorhanden, an die für die Gebietsentwicklung angeschlossen werden kann. Eine Fernwärmeleitung ist in der nahen Graunstraße vorhanden, an die angeschlossen werden kann.

### I.2.8 Denkmalschutz

Am südlichen Rand des Plangebietes, überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich der Gleimtunnel, d. h. die Brückenkonstruktion über die Gleimstraße, die als Baudenkmal in die Denkmalliste Berlin eingetragen ist (OBJ-Dok-Nr.: 09065204, Eisenbahnbrücke 1903 1904, Umbau 1908-1911, Bauingenieur Zabinski Königliche Eisenbahndirektion).

1903/04 wurden die Flächen im Norden des Bahnhofs aufgeschüttet, um die Durchführung einer öffentlichen Straße zu ermöglichen und damit die Trennwirkung der Bahnanlagen abzumildern. Mit dem Bau der 130 m langen Unterführung unter den Gleisen des Güterbahnhofs und der Verlängerung der Gleimstraße entstand eine direkte Verbindung zwischen den dicht besiedelten Stadtvierteln beiderseits der Bahnanlagen.

Die Anlage besteht aus acht Stahlbrücken, die auf Pendelstützen, gusseisernen Säulen mit korinthischem Kapitell, ruhen. Die lange, beidseitige Reihung von Stützen führt zur charakteristischen Dreiteilung des Straßenraums unter den Brücken; auch das ursprüngliche Straßen- und Gehsteigpflaster ist noch erhalten. Die einzelnen Brücken sind überwiegend mit Abdeckblechen verbunden, so dass der Eindruck eines „Tunnels“ entsteht. Die äußere Begrenzung des Straßenraums bilden knapp 2,5 m starke Widerlager, die gelb verklinkert sind und einen Granitsockel aufweisen.

Das Brückenbauwerk des Gleimtunnels hat nach Angaben des Landesdenkmalamtes verkehrs- und ortsgeschichtliche sowie ingenieurbautechnische und künstlerische Bedeutung. Der Tunnel sei in seiner Gesamtheit und Vollständigkeit einzigartig und ein seltenes Objekt eines eisenbahntechnischen Bauwerks.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich westlich des Brückenbauwerks eine etwa 10,5 m lange denkmalgeschützte Stützmauer, die die Böschung des

SenStadtUm

Bahndamms an der Gleimstraße abfängt. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Bezirks Mitte hat in ihrem Schreiben vom 20.02.2014 die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abriss dieses Mauerabschnitts erteilt.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine weiteren eingetragenen Denkmale.

## I.3 Planerische Ausgangssituation

### I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B / 2009, GVBl. S. 37). Die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B ist vom OVG Berlin-Brandenburg am 16. Juni 2014 für unwirksam erklärt worden. Die Berliner Verordnung über den LEP B-B bleibt von dieser Entscheidung unberührt.

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms (2007) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen, es gilt der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung.

Für das Plangebiet relevant sind die siedlungsplanerischen Grundsätze des LEP B-B (insbesondere die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, Grundsatz 4.1). Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Die beabsichtigte Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Ein entsprechendes Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg liegt vor.

Für den Stadtstaat Berlin übernimmt der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugleich die Funktion als Raumordnungsplan für das Landesgebiet (landesweiter Raumordnungsplan). Die FNP-Darstellungen zur anzustrebenden Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie zu den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur (insbesondere Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraße und Autobahnen sowie städtischen Zentren) unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE werden durch den FNP keine regionalplanerisch bedeutsamen Festlegungen getroffen.

SenStadtUm

## I.3.2 Flächennutzungsplan

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31) stellt den bestehenden nördlichen Teil des Mauerparks sowie einen Teil der angrenzenden Fläche des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Sport sowie den westlichen Teilbereich entlang der Wolliner-, Graun- und Ramlerstraße als Wohnbaufläche W 1 dar. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Bahnanlage ist ein übergeordneter Grünzug in symbolischer Breite dargestellt.

## I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29.7.1994 (ABl. S. 2331, ergänzt 2004, zuletzt geändert am 12.4.2011) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar.

Das Landschaftsprogramm befindet sich in einem umfassenden Änderungsverfahren. In der Zeit vom 8. September bis zum 20. Oktober 2014 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist für das Jahr 2015 geplant.

SenStadtUm

Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan weist das gesamte Plangebiet hinsichtlich seines Raumtyps dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zu. Als gebietsbezogene Maßnahmen und Ziele werden vorgegeben:

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

Weiterhin besteht das Ziel, in weiten Teilen des Geltungsbereichs Flächen für den Biotopschutz und Biotopverbund umzuwandeln, neu zu schaffen oder zu renaturieren. Insbesondere sollen vorrangig Artenreservoire und Verbindungsbiotope für Arten der Grünanlagenbiotope entwickelt werden.

Im Jahr 2009 wurde das Landschaftsprogramm um Planungen für den gesamtstädtischen Biotopverbund ergänzt. Die Karte Bestand zeigt die Bahnflächen nördlich des Geltungsbereichs als Element des Verbundes. Die Karte Planung übernimmt diese Darstellung.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan ordnet den Großteil des Geltungsbereichs der sich in nord-südlicher Richtung erstreckenden Grünfläche / Parkanlage Mauerpark zu. Ziel ist die Neuanlage oder Entwicklung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Störende und beeinträchtigende Nutzungen sollen ausgelagert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.
Entlang der Bahnstrecke wird die Grünfläche über einen Grünzug an den westlich liegenden Volkspark Humboldthain angebunden. Eine weitere Anbindung erfolgt in Höhe des Vinetaplatzes.
In der Begründung und Erläuterung zum Landschaftsprogramm werden Größenrichtwerte für Frei- und Grünflächen genannt, die im Rahmen städtebaulicher Planungen anzustreben sind.

Richtwerte für Grünflächen

| Fläche | Richtwert [m²/Einw.] | Erläuterung |
|---|---|---|
| private Grünfläche auf Wohngrundstücken | 11 | überwiegend Vegetationsflächen (Dachbegrünungen können eingerechnet werden), eingeschlossen Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene (nutzbar mindestens 1 m²/Einwohner) |
| Spielplätze auf Wohngrundstücken | 4 m² / WE | mindestens 50 m², gemäß Bauordnung |
| wohnungsnahe Parkanlage | 6 | im 500 m Gehbereich; Mindestgröße 0,5 ha |
| siedlungsnahe Parkanlage | 7 | a) im ca. 1.000 m Gehbereich, Mindestgröße 10 ha<br>b) im ca. 1.500 m Gehbereich oder ca. 20 min Fahrbereich, Mindestgröße 50 ha |
| Spielplätze | 1,5 | Bruttospielfläche, dies entspricht einer nutzbaren Fläche von 1 m² pro Einwohner entsprechend dem Richtwert des Kinderspielplatzgesetzes |

SenStadtUm

Landschaftsbild

Auch der Programmplan Landschaftsbild bezeichnet das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Der Maßnahmenbedarf ist gerichtet auf:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Hinsichtlich der Landschaftsbildstruktur wird der Bereich als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche beschrieben. Dabei wird für das Plangebiet der Gestalttyp Stadtbrache dargestellt.

Naturhaushalt und Umweltschutz

Der Programmplan stellt das Plangebiet als Grün- und Freifläche dar. Aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit soll diese erhalten bzw. entwickelt werden.
Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird zudem als Vorranggebiet Klimaschutz ausgewiesen. Als Anforderungen werden die Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelungen genannt.

Berücksichtigung der Programmpläne im Bebauungsplan

Das Landschaftsprogramm ist eine fachbezogene Informationsquelle und eine übergeordnete Zielsetzung für das Land Berlin. Die fachbezogenen Ziele fließen in die Abwägung des Bebauungsplans wie alle übrigen planungsrelevanten Belange ein. Insofern können die Ziele der Programmpläne durch die mit einem konkreten Bebauungsplan verfolgte Plankonzeption oft nur eingeschränkt realisiert werden. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung des in Rede stehenden Plangebiets für Bau- und Verkehrsflächen können angestrebte flächenhafte Grünnutzungen nicht verwirklicht werden. Die angestrebte Wegeverbindung zwischen den Grünflächen Mauerpark und Volkspark Humboldthain im Geltungsbereich kann hingegen planungsrechtlich gesichert werden.
Im Hinblick auf den Biotopverbund bleiben die als Verbindungsflächen fungierenden Bahnflächen nördlich des Geltungsbereichs von der Planung unberührt.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschaftsprogramm wurde 2004 um eine gesamtstädtische Ausgleichskonzeption erweitert. Es wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. In den ermittelten Flächen sollen bevorzugt Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht werden, die zur Bewältigung von Eingriffen an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich werden.
Zu den Flächen gehört auch die unter der Nummer 2 geführte Erweiterung des Mauerparks in westlicher Richtung. Ziel ist eine Erweiterung der Anlage um 5,7 ha im Bereich zwischen Bernauer Straße und Gleimstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64a VE liegt nördlich der Gleimstraße und ist damit nicht Teil der Ausgleichskonzeption.

## I.3.4 Stadtentwicklungsplanung

### I.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Senat von Berlin hat am 8. Juli 2014 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 beschlossen. Er ersetzt den bisher maßgeblichen Stadtentwicklungsplan Wohnen von 1999 und definiert Leitlinien zur Berliner Wohnungsentwicklung als Orientierungsrahmen für öffentliche und private Investitionen.

Der starke Einwohnerzuwachs in den letzten Jahren hat zu einem Nachfragedruck auf dem Berliner Wohnungsmarkt geführt, der neben mietpreisdämpfenden Maßnahmen im Woh-

Senatsdum

nungsbestand vor allem die Förderung des Wohnungsneubaus erfordert. Der ermittelte Wohnungsbedarf liegt bei 137.000 neuen Wohnungen bis 2025, ausgehend vom Jahr 2012.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen vor allem für den geplanten Neubau von Wohnungen und identifiziert umfangreiche Flächen, die für Wohnungsneubau zu aktivieren sind. Das Plangebiet wird als Teil des Neubaubereichs Nr. 14 Brunnenviertel / Mauerpark für 900 Wohneinheiten dargestellt. Für diesen Bereich wird eine kurzfristige Realisierung bis 2016 eingeschätzt.

### I.3.4.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr 2025, März 2011) setzt in der Teilstrategie Innere Stadt das mit dem Stadtentwicklungsplan Verkehr 2003 formulierte Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte vom Pkw-Verkehr als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt fort. Elemente dieser Strategie sind die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes, die Dämpfung des Pkw-Zielverkehrs durch Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung und die räumliche Verlagerung eines zuträglichen Teils des Durchgangsverkehrs auf Tangential- und Ringstraßen.

Der StEP Verkehr 2025 stellt grundsätzliche Ziele und Maßnahmen der Verkehrsentwicklung bis 2025 dar. Nachfolgende Ziele und Maßnahmen umfassen Bezüge zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE:

- Vermeidung von Verkehr durch Nachverdichtung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen,
- Erhöhung der raumstrukturellen Stadtverträglichkeit des Verkehrs (Begrenzung von Schneisenwirkungen im Stadtraum, Reduzierung von Zäsuren, Aufwertung von Verkehrsräumen, Respektierung historischer Verkehrsnetzstrukturen),
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen, dadurch bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Raums.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Innenstadtrings, der gemäß dem Entlastungskonzept vom großräumigen Durchgangsverkehr entlastet werden soll. Der Stadtentwicklungsplan Verkehr trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64a VE und sein Umfeld folgende Aussagen:

<u>Übergeordnetes Straßennetz</u>

Die Gleimstraße wird im Bestand und in der Planung bis 2025 als Ergänzungsstraße, d. h. als Straße von besonderer Bedeutung, dargestellt.

<u>Parkraumbewirtschaftung</u>

Das Plangebiet sowie das westlich gelegene Brunnenviertel werden als Erweiterungsgebiete für die Parkraumbewirtschaftung dargestellt. Die Bereiche östlich des bestehenden Mauerparks unterliegen bereits der Parkraumbewirtschaftung.

SenStadtUm

### I.3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima

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

Im Stadtentwicklungsplan Klima ist der östliche Teilbereich des Geltungsbereichs als aktuell betroffener Siedlungsraum (im Zeitschnitt von 2001 – 2010) hinsichtlich der Wärmebelastung am Tag und in der Nacht sowie als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf hinsichtlich des Bioklimas abgebildet. Zudem ist der Geltungsbereich als Bereich mit Mischkanalisation und als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad, mit einem Anteil an versiegelten Flächen von 40 - 50 % dargestellt. Im Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ ist der Geltungsbereich als Handlungsraum „Mischsystem“ gekennzeichnet, in dem der Stauraum in der Mischkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften ist.

### I.3.4.4 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist noch nicht beschlossen, die letzte Aktualisierung der Entwürfe erfolgte im Jahre 2007. Die vorliegenden Entwürfe zu den Teilplänen stellen vorhandene Leitungen dar. Gemäß Teilplan „Wasserversorgung“ liegt in der Gleimstraße eine Wasserversorgungsleitung DN305. Gemäß Teilplan „Regenwasser“ sowie „Abwasser“ liegen entlang der Gleimstraße ein Mischwasserkanal DN2000 und ein Regenwasserkanal DN480.

### I.3.4.5 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen, bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Festlegungen oder Konzepte.

## I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

### I.3.5.1 Planwerk Innere Stadt

Der Senat hat am 11. Januar 2011 einen „Bericht zum Planwerk Innere Stadt“ an das Abgeordnetenhaus beschlossen. Das neue Planwerk schreibt die Ziele des „Planwerks Innenstadt“, das den Geltungsbereich nicht umfasste, fort, trifft aber auch Aussagen darüber hinaus. Der Betrachtungsraum des Planwerks Innere Stadt wurde dabei auf das Gebiet innerhalb des S-Bahn-Ringes erweitert.

In der Karte „Planwerk Innere Stadt“ wird im Bereich südlich der Gleimstraße die Erweiterung des Mauerparks dargestellt. Im Bereich nördlich der Gleimstraße wird eine Bebauung als Vorschlag dargestellt. Der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb der Schwerpunkträume

Sensibel

des Planwerks Innere Stadt, daher werden keine konkreteren Aussagen zum Plangebiet getroffen.

### I.3.5.2 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan für Berlin stellt eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Seine Darstellungen und Ziele sind im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 wurde als Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin 2008 am 06.01.2015 vom Senat beschlossen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- $L_{DEN}$ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- $L_{Night}$ (Nachtlärmindex), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

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

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Hinsichtlich des Plangebiets überschreitet der Lärmindex $L_{DEN}$ für Eisenbahnlärm (Stand 2007) in weiten Teilen des Geltungsbereichs den Schwellenwert der Stufe 2, der Lärmindex $L_{Night}$ überschreitet im nordwestlichen Bereich zudem die Schwelle zur Stufe 1. Die Lärmaktionsplanung liegt als Entwurf vor, die darin genannten Maßnahmen entsprechen den aktuellen Lärmkarten des Bundes und der DB AG. Dazu zählen Maßnahmen zur Verringerung des Kurvenquietschens sowie die Umrüstung auf leisere Bremssysteme im Schienengüterverkehr. Nach derzeitiger Einschätzung sind Maßnahmen des Schienenlärmsanierungsprogramms, wie der Bau von Schallschutzwänden, in Berlin in den nächsten Jahren nicht zu

SenStadtUm

erwarten, weil die hohen Lärmbetroffenheiten in anderen Bundesländern eine Umsetzung erst mittel- bis langfristig zulässt.

Im Allgemeinen wird hinsichtlich der Berücksichtigung der Lärmminderungsplanung bei städtebaulichen Planungen auf die „Handreichung zur umfassenden Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013) verwiesen. Es sollen z. B. durch die Lage und Zentralität des Quartiers, die Qualität der Anbindungen sowie schnell erreichbare, attraktive Ruhe- und Grünbereiche lärmrobuste Stadtstrukturen geschaffen werden.

Lärmrobuste städtebauliche Strukturen sollen durch ein Mindestmaß an akustischen Qualitäten (Außenpegel), geschlossene Raumkanten zur Lärmquelle hin, ruhige Seiten für jeden Bebauungsteil bzw. für jede Wohnung und ruhige Außenwohnbereiche an der Lärm abgewandten Seite gesichert werden.

In Bezug auf den Kraftfahrzeuglärm ist die Gleimstraße Teil des in der Kartierung erfassten Hauptstraßennetzes. Die Auswirkungen der Straße erfassen aber nur den unmittelbar an die Gleimstraße angrenzenden Teil des Geltungsbereichs; relevante Überschreitungen der Schwellenwerte liegen nicht vor.

### I.3.5.3 Luftreinhalteplan

Das Land Berlin hatte 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, in dem es insbesondere um die Verringerung von Feinstaub bis 2010 ging. Die Aufstellung dieses Aktionsplans war erforderlich geworden, da die Summe aus Grenzwert und Toleranzmarge für Feinstaub (Tagesmittel) und Stickstoffdioxid (Jahresmittel) in Berlin überschritten wurde.

Da 2010 weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, musste der bisherige Luftreinhalteplan fortgeschrieben werden.

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 wurde vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen. Er umfasst eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse und eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte. Der Luftreinhaltplan 2011-2017 strebt insbesondere die weitere Verringerung von Feinstaub an, da für diesen Luftschadstoff in Berlin noch die höchsten Grenzwertüberschreitungen gemessen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Wenn für Neubauten andere Brennstoffe als Heizöl oder Gas verwendet werden sollen, dürfen deren Immissionen nicht höher liegen als bei der Verwendung von Heizöl.

SenStadtUm

### I.3.6 Bereichs-/Bezirksentwicklungsplanung

Im Nutzungskonzept der Bereichs-/Bezirksentwicklungsplanung (BEP) für den Bezirk Mitte, beschlossen am 18.11.2004, ist der östliche Rand des Geltungsbereichs in nicht grundstücksscharfer Darstellung als Teil einer Grünverbindung zwischen Bernauer Straße und Südrand des Bahngeländes dargestellt. Die übrigen Flächen werden als Wohnbaufläche (W2) und das Flurstück 350 wird als Mischgebietsfläche dargestellt. Entlang des Mauerparks an der Bezirksgrenze zu Pankow sowie in Ost-West-Richtung, entlang des Bahngrabens, ist eine wichtige Grünverbindung als Fuß- und Radwegeverbindung außerhalb des Straßennetzes dargestellt. Die Berücksichtigung der BEP (§ 4 Abs. 2 AGBauGB) wird durch die Planung gewährleistet.

### I.3.7 Fachplan Grün- und Freiflächen

Im bezirklichen Fachplan Grün- und Freiflächen (Bezirksamtsbeschluss Nr. 525 vom 02.12.2008) ist entlang der Bezirksgrenze zwischen Gleimstraße und Bahngelände ein Gebietstreifen als Teil einer Grünverbindung mit 40 bis 60 m Breite als Maßnahmebereich für Ausgleichsflächen und Zielplanung öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Spielplatz Ramlerstraße 20-21 ist als öffentlicher Spielplatz dargestellt. Die geplante Ausweisung einer Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung entlang der Grenze des bestehenden Mauerparks wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht weiter verfolgt. Stattdessen werden jedoch südlich der Gleimstraße im Bebauungsplanverfahren 1-64b deutlich größere Grünflächen gesichert, als dies der Fachplan vorsieht. Dies entspricht auch der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms.

### I.3.8 Angrenzende Bebauungspläne

#### I.3.8.1 Bebauungsplan III-146

Der Bebauungsplan III-146 wurde im Zuge der Sanierungsplanung für einen Teilbereich im nördlichen Brunnenviertel in den 1970er Jahren festgesetzt und umfasst die Flächen südwestlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE zwischen Lortzingstraße, Graunstraße und Gleimstraße. Der Plan hat im Wesentlichen die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Flächen für Gemeinbedarf (Seniorenheim und Seniorenwohnhäuser sowie eine Kindertagesstätte) und Verkehrsflächen zum Inhalt. Entlang der Straßen wird eine Bebauung mit sechs bis sieben Geschossen zugelassen.

#### I.3.8.2 Bebauungsplan 1-64b (Entwurf)

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan 1-64b, der wie der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aus der Teilung des Bebauungsplans 1-64 hervorgegangen ist, im Verfahren.Der Bebauungsplan 1-64b hat die Erweiterung des bestehenden Mauerparks in westlicher Richtung und die Nutzung des südlichen Teilbereichs des früheren Güterbahnhofs mit Trödelmarkt und Gastronomie zum Inhalt.

SenStadtUm

### I.3.8.3 Bebauungsplan IV-45 (Entwurf)

Im Nachbarbezirk Pankow befindet sich seit 1995 östlich an den Geltungsbereich angrenzend der Bebauungsplan IV-45 zur Sicherung der öffentlichen Parkanlage und der Nutzungen im nördlichen Bereich des bestehenden Mauerparks im Verfahren.

### I.3.8.4 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) trifft in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Berliner Bauordnung von 1958, den u. g. Straßen- und Baufluchtlinien sowie den Änderungen durch den Bebauungsplan III-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1230ff) die Regelungen eines qualifizierten Bebauungsplans. Er gilt innerhalb des Plangebiets im Bereich des bestehenden öffentlichen Spielplatzes sowie in den westlich an das Plangebiet anschließenden Bereichen, wo keine qualifizierten Bebauungspläne wirksam wurden, d. h. insbesondere im Bereich zwischen dem Plangebiet, der Gleimstraße und der Ramler- sowie der Graunstraße. Hier wird im Baunutzungsplan allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen (vgl. Kapitel I.2.5.2).

Das westlich angrenzende Grundstück Swinemünder Str. 64A liegt nach dem Baunutzungsplan in einem beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe V/3. Da der Freistellungsbescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 19.11.2007 (vgl. Kapitel I.2.5.1) auch dieses Flurstück umfasst, ist auch für diese Fläche von einer zuvor geltenden eisenbahnrechtlichen Widmung auszugehen. Die Darstellungen des Baunutzungsplans haben hier somit keine Rechtskraft erlangt. Es handelt sich demzufolge um einen unbeplanten Innenbereich, für den eine gewerbliche Nutzung prägend ist (vgl. Kapitel I.2.5.1).

SenStadtUm

## I.3.9 Angrenzende planfestgestellte Maßnahmen und Flächen

Bei den Bepflanzungen und Grünanlagen des bestehenden Mauerparks östlich des Geltungsbereichs, nördlich der Gleimstraße handelt es sich um planfestgestellte Kompensationsmaßnahmen für die Bahnschnellverbindung Berlin-Hannover (PFA 3).

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich die Bahnanlagen des Nordrings sowie ein Unterwerk der Bahnstromversorgung, das von der Schwedter Straße her erschlossen wird. Es ist nach Artikel 5 § 18 Eisenbahnneuordnungsgesetz davon auszugehen, dass in Betrieb befindliche Bahnanlagen planfestgestellt sind.

## I.3.10 Angrenzende Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Es ist Ziel der Planung, eine Wegeverbindung zwischen nördlichem Mauerpark und dem Volkspark Humboldthain zu sichern. Hierzu wurde im Bereich des Einzelhandelszentrums westlich der Swinemünder Brücke ein Geh-, Fahr- und Radfahrrecht in einer Breite von mindestens 6 m vertraglich zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer vereinbart; dieser Weg ist baulich hergestellt und reicht bis in den Bereich unter der Brücke. Für

diesen Abschnitt des Weges ist ein Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit als Baulast gesichert.

Ferner besteht ein grundbuchlich gesichertes Geh- und Fahrrecht mit 3,5 m Breite und 4,2 m Höhe im Bereich östlich der Swinemünder Brücke zugunsten der Eigentümerin der Flurstücke 354 und 350 im Geltungsbereich. Dieses Wegerecht verläuft nahezu geradlinig an der Grenze zum Bahngelände bis an die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs. Dieser Weg ist baulich nicht hergestellt und nicht zugunsten der Öffentlichkeit eingetragen.

## I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Aufstellung des Gesamtberliner Flächennutzungsplans und der Planung für den Mauerpark im Bezirk Pankow seit Anfang der 1990er Jahre entstand das Konzept, auch den im Bezirk Mitte gelegenen Teil des früheren Güterbahnhofs als öffentliche Parkanlage anzulegen. Mittel zur Anlage einer Grünfläche wurden dem Land Berlin von einer privaten Stiftung zugesagt. Mit der Eigentümergesellschaft konnte jedoch keine Übereinkunft über den freihändigen Erwerb der als Gewerbegebiet genutzten Flächen erzielt werden; Haushaltsmittel für eine Entschädigung der Eigentümerin in Folge einer planungsrechtlichen Festsetzung der Flächen als öffentliche Grünfläche waren nicht verfügbar.

Anfang 2010 wurde mit der Eigentümergesellschaft ein Konzept vereinbart, das vorsah, im Mittel- und Südteil der Gewerbefläche eine öffentliche Parkanlage zu entwickeln und die Flächen dem Land Berlin kostenfrei zur Verfügung zu stellen sowie nördlich der Gleimstraße ein Wohngebiet und im Eckbereich Bernauer Straße / Wolliner Straße ein gemischt genutztes Gebiet planungsrechtlich vorzubereiten. Auf Grundlage dieses Konzepts wurde im Mai 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 beschlossen. Ende 2010 wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, um einen städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des Wohngebietsteils nördlich der Gleimstraße zu bestimmen.

Das Konzept stieß jedoch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in der Folgezeit im Rahmen verschiedener öffentlicher Erörterungen auf unterschiedliche Gegenargumente. Zur Berücksichtigung von Einwendungen wurde danach zwischen der Eigentümergesellschaft und dem Land Berlin erneut verhandelt. Ergebnis ist das Konzept, das dem Ende des Jahres 2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zugrunde liegt (Mauerpark-Vertrag, vgl. I.1). Es sieht vor, nur noch nördlich der Gleimstraße ein Wohngebiet auf der Grundlage des prämierten städtebaulichen Entwurfs zu entwickeln und sämtliche Flächen südlich der Gleimstraße dem Land Berlin zu übertragen. Hier sollen eine öffentliche Parkanlage angelegt werden und im Südteil bestandsorientiert parkverträgliche Nutzungen (insb. Trödelmarkt, Gastronomie etc.) fortbestehen.

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs sowie der Abwägung der Ergebnisse wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64 wegen der sehr unterschiedlichen Planungsinhalte und absehbar unterschiedlicher Zeitläufe bei der Konkretisierung der Planung durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom

Senatsdom

04.11.2014 in die Planbereiche 1-64b (südlich der Gleimstraße) und 1-64a VE (nördlich der Gleimstraße) geteilt.

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich nördlich der Gleimstraße wurde im laufenden Verfahren weiter entwickelt. Änderungen des Konzepts waren insbesondere erforderlich, um Schallschutzmaßnahmen gegenüber den nördlich angrenzenden Bahnanlagen zu berücksichtigen. Außerdem erfolgten eine architektonische und gestalterische Konkretisierung der Hochbauvorhaben und Außenanlagen sowie die Konkretisierung der Erschließung. Das städtebauliche Konzept ist Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan und damit auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Kapitel III.1).

SenStadtUm

# II UMWELTBERICHT

## II.1 Einleitung

### II.1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gleimstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, unmittelbar westlich an der Grenze zum Nachbarbezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE umfasst die Flächen zwischen dem Eisenbahngelände der Ringbahn im Norden, dem östlich gelegenen Mauerpark, der Gleimstraße im Süden und einem Wohngebiet des westlich gelegenen Brunnenviertels. Eine ausführliche Darstellung erfolgt in den Kapiteln und III.1 und III.3.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE ist die umfassende städtebauliche Neuordnung des bislang überwiegend gewerblich genutzten und teilweise brach liegenden Geländes. Es soll überwiegend eine Fläche für Wohngebäude (ca. 3 ha) mit ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Im Einzelnen schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Vorhaben:

- die Schaffung neuer Wohnnutzungen in fünf Baufeldern in Geschossbauweise,
- die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs der neuen Wohnnutzungen in Tiefgaragen,
- den Bau einer Kindertagesstätte,
- die Sicherung eines bestehenden öffentlichen Kinderspielplatzes,
- die Erschließung der Wohnbebauung und der Kindertagesstätte durch eine öffentliche Straße,
- die Schaffung eines privaten Quartiersplatzes im Wohngebiet,
- die Schaffung öffentlicher Wegeverbindungen zur Durchquerung des Gebiets in west-östlicher Richtung.

SenStadtUm

### II.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### II.1.2.1 Baugesetzbuch

*Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)*

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) und i) BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht.

Die übrigen unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange werden, soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt. So finden sich Angaben zum sachgerechten Umgang mit Abwässern beim Gliederungspunkt „Wasser“. Die Belange der Vermeidung von Emissionen, der Nutzung erneuerbarer Energien, der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität werden beim Gliederungspunkt „Luft und Klima“ berücksichtigt. Die Ziele des Landschaftsprogramms und Angaben zur Berücksichtigung dieser Ziele werden in Kapitel I.3.3 dargestellt.

Die Berücksichtigung des in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere durch Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird in Kapitel II.2.3.2 beschrieben.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wird im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen ermittelt, ob bei Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage wird in Kapitel II.2.3 beurteilt, ob das Vorhaben insgesamt einen Eingriff darstellt. Bei der nachfolgenden Ausgleichsentscheidung wird berücksichtigt, dass nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die voraussichtlichen Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren.

Wie den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen wurde, wird in Kapitel II.2.3.2 dargelegt.

Senatsvorlage

### II.1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz

*Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)*
*Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)*

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Die §§ 13 bis 18 BNatSchG regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspie-

gels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 16 NatSchGBln enthält eine Liste von Vorhaben, die Eingriffe im Sinne der Definition darstellen. Die Eingriffsermittlung erfolgt in Kapitel II.2.3.1 der Begründung.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (vgl. Kapitel II.1.2.1).

§ 44 BNatSchG regelt die Vorschriften für besonders geschützte Arten. In der Umweltprüfung werden in Kapitel II.2.1.1.2 die im Rahmen von artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen ermittelten besonders geschützten Arten dargestellt. Der Untersuchungsumfang wurde dabei so gewählt, dass im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes eine Prüfung auf mögliche Verletzungen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgen kann (vgl. Kapitel II.2.2.1.2).

Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote und ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen werden in Kapitel II.2.3.2 erläutert.

Der Baumbestand im Land Berlin wird durch die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Von der Verordnung erfasst werden Laubbäume (mit Ausnahme von Obstbäumen), Waldkiefern, Walnussbäume und Türkische Baumhasel ab 80 cm Stammumfang. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang eines Stammes von 50 cm; jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden.

Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist, unabhängig von der Eingriffsregelung, bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Eine Beseitigung darf u. a. nur dann zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (ökologischer Ausgleich) oder es ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen.

Die unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung fallenden Bäume des Plangebietes wurden erfasst. Zur Realisierung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben müssen die Bäume im Plangebiet weitgehend gefällt werden (s. Kapitel II.2.2.1.1). Dadurch werden Ersatzpflanzungen nach den Vorschriften der Verordnung nötig. Sie werden in einem vom Bebauungsplan unabhängigen, eigenständigen Verfahren ermittelt.

### II.1.2.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-ImmissionsschutzgesetzBerlin

*Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)*

SenStadtUm

*Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)*

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.
Gemäß § 50 BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Die im Plangebiet entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.

<u>Geräusche</u>

Da keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird hier allgemein die DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) angewendet. Die Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen. Sie benennt die wichtigsten Schallquellen und einschlägige Normen, die zur Berechnung und Beurteilung von Schallimmissionen verwendet werden sollen.
Im Beiblatt 1:1987-05 werden für verschiedene Arten der Nutzung Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Im vorliegenden Fall wird im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht auf die Typisierungen der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen. Die maßgeblichen Orientierungswerte sind daher an Hand der Eigenarten des Gebiets entsprechend zuzuordnen. Im vorliegenden Fall werden den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“ und „Kindertagesstätte“ die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zugeordnet. Da die Kindertagesstätte nur tags genutzt wird, ist die Betrachtung nächtlicher Orientierungswerte nicht erforderlich. Der Quartiersplatz soll laut Projektplan als baumbestandener Platz mit hohen Aufenthaltsqualitäten angelegt werden. Ihm wird daher, wie dem Kinderspielplatz, der Orientierungswert für Parkanlagen zugeordnet.

Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1

| Gebietstyp | Orientierungswerte in dB(A) tags / nachts |
|---|---|
| Vorhabenbereich „Wohngebäude“ | 55 / 45 (40)* |
| Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ | 55 / - |
| private Verkehrsfläche „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ (Quartiersplatz) | 55 / 55 |
| öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz | 55 / 55 |

* der Wert in Klammern gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm

Senstadt

Können die Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z. B. durch Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle, nicht eingehalten werden, so muss die Planung zumindest sicherstellen, dass durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz (Zuordnung und Flächen und ausreichende Abstände, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen, schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
Die städtebauliche Norm DIN 18005-1 ersetzt jedoch nicht die anlagenbezogenen Regelwerke zum Schallschutz. Für Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm existieren einschlägige, anlagenbezogene Vorschriften und Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Diese Richtwerte sollten auch bei städtebaulichen Planungen beachtet werden, um spätere Konflikte zwischen der Anlage und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden.
Bei der Beurteilung von Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Für die Beurteilung von Lärmemissionen von immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Sportanlagen sind die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Freizeitlärm ist nach den Ausführungsvorschriften zum Landesimmissionsschutzgesetz Berlin nach der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen.
Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch eine neue öffentliche Straße geplant wird, sind auch die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beachten. Es war zu prüfen, ob durch den Neubau der Straße die für diesen Planungsfall zu Grunde zu legenden Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) an der bestehenden Wohnbebauung an der Gleimstraße überschritten werden. Für die Gleimstraße war zu untersuchen, ob der Neubau eines Knotenpunkts zur Anbindung des Plangebiets (im Sinne eines erheblichen baulichen Eingriffs) eine wesentliche Änderung der Lärmimmissionen im Sinne der Verordnung zur Folge hat.
Die Lärmsituation im Plangebiet wurde in einem Fachgutachten untersucht (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbh 01/2015: Lärmgutachten Wohnbebauung im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64; im Folgenden: Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015). Dabei kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, die Orientierungswerte der DIN 18005-1 beim Verkehrslärm sowie die Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm der TA Lärm jedoch überschritten werden. Daher wurden verschiedene Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz geprüft. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden in den Kapiteln II.2.1.6.1~~II.2.1.6.1~~, II.2.2.6.1~~II.2.2.6.1~~ und II.2.3.2.1~~II.2.3.2.1~~ erörtert.
Zur Minderung der Belastungen durch Umgebungslärm (6. Teil des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) werden für das Berliner Stadtgebiet Lärmkarten ausgearbeitet und ein Lärmaktionsplan aufgestellt und fortgeschrieben. Seine Beurteilungsgrundlagen, Ziele und Maßnahmen werden in Kapitel I.3.5.2~~I.3.5.2~~ beschrieben.

Senatsvorlage

Luftverunreinigungen

Auf Grund der Lage und der Durchlüftungsverhältnisse sind für das Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Erschütterungen

Da das Plangebiet nach Norden an eine Bahnanlage angrenzt, auf der auch in erheblichem Umfang Güterverkehr stattfindet, wurde eine fachgutachterliche Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen beauftragt (G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR 07/2013: Bericht zu Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen; im Folgenden: Erschütterungsgutachten G+B 2013). Unter Zugrundelegung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen) sowie der VDI 2719 und der 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Sekundärluftschall) kommt der Bericht zu dem Ergebnis, dass Norm überschreitende Immissionen in den Wohnungen nicht zu erwarten sind. Die Ergebnisse werden ausführlich in Kapitel III.3.9.2 dargelegt.

Elektromagnetische Felder

Anforderungen an den Betrieb und die Errichtung von Hoch- und Niederfrequenzanlagen (im vorliegenden Fall Bahnoberleitungen und Unterwerk) regelt die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV). Für eine überschlägige Beurteilung von möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder wurden die „Hinweise über die Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ des Länderausschusses für Immissionsschutz zu Grunde gelegt. Danach ist bei einem Abstand von 10 m von Bahnoberleitungen und von 5 m von Umspannanlagen / Unterwerken kein signifikant über der Hintergrundbelastung liegender Immissionsbeitrag der jeweiligen Anlage zu erwarten. Diese Abstände werden durch die geplante Wohnbebauung eingehalten.

Licht

Die als relevante Lichtemissionsquelle identifizierte Flutlichtanlage des Stadions im Jahn-Sportpark wurde in einer Lichttechnischen Untersuchung (bfl Büro für Lichtplanung 05/2014: Lichttechnische Untersuchung - Wohnbebauung im Baufeld A; B-Plan 1-64 Mauerpark; im Folgenden: Lichttechnische Untersuchung bfl 2014) begutachtet. Die Erheblichkeit der Auswirkungen der Anlage ist nach den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin nach den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Leitlinie) zu beurteilen.
Im Ergebnis erfolgen durch die Anlage keine erheblichen Belästigungen durch Blendung oder Raumaufhellung. Die Ergebnisse der Untersuchung werden ausführlich in Kapitel III.3.9.4 dargelegt.

Gerüche

Es war zu prüfen, ob die Tierhaltung auf der „Jugendfarm Moritzhof“ im östlich angrenzenden Mauerpark (erhebliche) Belästigungen durch Gerüche für die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich verursachen könnte. Das für die Anlage zuständige Bezirksamt Pankow hat mit Schreiben vom 21.06.2013 auf der Grundlage einer Anlagenkontrolle vom 19.6.2013 bestätigt, dass eine erhebliche Belästigung nicht zu befürchten ist. Die Erstellung eines Geruchsgutachtens war daher entbehrlich. Im Einzelnen vergleiche hierzu Kapitel III.3.9.5.

Senatorium

### II.1.2.4 Bundes-Bodenschutzgesetz, Berliner Bodenschutzgesetz

*Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)*
*Berliner Bodenschutzgesetz - (Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)*

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren sollen abgewehrt werden. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundesbodenschutzgesetz fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Dies entspricht den Vorschriften zum Bodenschutz des Baugesetzbuches.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konkretisiert die Bedingungen für die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Bodenverunreinigungen durch die Festlegung von Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerten für verschiedene Wirkungspfade und den Boden selbst.

Für das Plangebiet liegen orientierende Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen vor (ECOS Umwelt GmbH 03/2002: Orientierende Untersuchung Güterbahnhof der Nordbahn in Berlin; im Folgenden: Altlastenuntersuchung ECOS 2002; sowie G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik 06/2012: Orientierende Altlastenuntersuchung und überschlägige Kostenschätzung; im Folgenden: Altlastenuntersuchung G+B 2012). Die Ergebnisse werden in Kapitel II.2.1.2.3 erörtert.

### II.1.2.5 Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz

*Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)*
*Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, ber. 2006, S. 248 und 2007, S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)*

Für den Bebauungsplan sind vor allem die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers in Kapitel 2, Abschnitt 4 des Wasserhaushaltsgesetzes relevant. Danach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Hierzu zählt insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und -neubildung. Vorhandene Schadstoffkonzentrationen sollen zurückgeführt werden.

Nach § 36a Abs. 1 BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, es sei denn, es sind dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen. Eine Pflicht zur Versickerung besteht nicht. Allerdings wird durch die so mögliche Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt ein Anreiz für die ortsnahe Versickerung geschaffen. Über die Vorbedingungen für eine gefahrlose Versickerung von Niederschlagswasser gibt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung Auskunft. Sie regelt die Erlaubnisfreiheit der Versickerung von Niederschlagswasser, das auf versiegelten Flächen anfällt.

SenStadtUm

Die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Einen Überblick über den Zustand des Wasserhaushaltes wird in Kapitel II.2.1.3 gegeben, die Auswirkungen des Plans sind in Kapitel II.2.2.3 dargestellt. Festsetzungen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen. Die Entsorgung belasteter Böden im Zuge der Baumaßnahmen wirkt sich tendenziell positiv auf die Schadstoffbelastung des Grundwassers aus.

# II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

## II.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

### II.2.1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

#### II.2.1.1.1 Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde über lange Zeit als Güterbahnhof genutzt. Reste der Nutzung wie Mauerabschnitte, Ladestraßen mit Großsteinpflaster sowie Schotterreste sind noch vorhanden. Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung 1985 wurde das Gebiet vielfältig gewerblich genutzt. Im Geltungsbereich befanden sich eine Altmetallverwertung, ein Gerüstbaubetrieb und mehrere kleine Kfz-Werkstätten. Diese Nutzungen wurden mittlerweile aufgegeben. Große Teile der Bebauung wurden, mit Ausnahme der Fundamente, entfernt. Die einzige Fläche im Plangebiet, die keiner gewerblichen Nutzung unterlag, ist der öffentliche Spielplatz auf dem Flurstück 173.

Zur Bestimmung der Biotopsituation wurde durch Spath+Nagel (2013) eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen durchgeführt. Dabei wurden die Angaben zu Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen (Biotopcode 07150 der Biotoptypliste Berlins) aus den Lageplänen für das Gebiet übernommen. Sie enthalten Angaben zu Standort, Art, Stamm- und Kronendurchmesser sowie Vitalität der Bäume im Plangebiet und seinen Randbereichen.

In der Biotopausstattung spiegelt sich die Nutzungsgeschichte des Gebietes wieder. Wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich wird, dominierten zum Kartierzeitpunkt im Plangebiet mit einem Anteil von 60 % Gewerbe- und Erschließungsflächen. Dabei handelte es sich sowohl um Betriebsgelände von aktiven Betrieben als auch um Gewerbebrachen mit versiegelten Flächen, Fundamenten und Gebäuden. Auf den aus der Nutzung gefallenen unbefestigten oder in wassergebunden befestigten Flächen hatten sich teilweise verschiedene Pioniervegetationen etabliert. Sie reichen von ruderalen Halbtrockenrasen bis zu ruderalen Staudenfluren. Auf kleinen Teilflächen war der Gehölzaufwuchs so weit fortgeschritten, dass er als Pionierwald angesprochen wurde.

SenStadtUm

Bestand der Biotoptypen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans 1-64a VE

| Biotoptyp | Biotopcode | Fläche [m²] | Anteil |
|---|---|---|---|
| sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen | 03229 | 1.498 | 4,0% |
| sonstige ruderale Staudenfluren | 03249 | 10.187 | 27,5% |
| Ahorn-Pionierwald | 08910 | 1.093 | 2,9% |
| Spielplatz, mit Bäumen | 10202 | 1.736 | 4,7% |
| Anpflanzung von Sträuchern | 10272 | 262 | 0,7% |
| Gewerbeflächen mit geringem Grünflächenanteil | 12312 | 18.343 | 49,4% |
| Pflasterstraße | 12611 | 1.438 | 3,9% |
| Straße mit Asphalt- oder Betondecke | 12612 | 1.321 | 3,6% |
| unbefestigter Weg | 12651 | 1.041 | 2,8% |
| versiegelter Weg | 12654 | 181 | 0,5% |
| Summe | | 37.100 | 100% |

Einem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegende Biotope wurden nicht vorgefunden. Ein in der Berliner Biotoptypenkarte dargestellter Trockenrasen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs konnte nicht (mehr) festgestellt werden. Der Bereich wurde als sonstige ruderale Staudenflur kartiert.

Im Untersuchungsgebiet wurden 69 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume kartiert. 12 Bäume, die mit ihrem Stammfuß zwar außerhalb des Geltungsbereichs stehen, mit Ihrer Krone aber in diesen hereinragen, wurden ebenfalls erfasst. Wie aus der folgende Tabelle zu entnehmen ist, handelt es sich überwiegend um typische Pionierbaumarten wie Ahorn, Pappel, Robinie, Götterbaum und Birke.

Bestand an geschützten Bäumen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans 1-64a VE

| Baumnummer | deutscher Name | wissenschaftlicher Name | Kronendurchmesser [m] | Stammumfang [m] | Vitalität |
|---|---|---|---|---|---|
| 2598 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 16 | 2,33 | gut |
| 2606 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 8 | 0,85 | schlecht |
| 2607 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 8 | 2,09 | schlecht |
| 2608 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 8 | 1,36 | schlecht |
| 2640 | Sandbirke | *Betula pendula* | 7 | 1,07 | schlecht |
| 2641 | Sandbirke | *Betula pendula* | 8 | 0,99 | gut |
| 2642 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 9 | 1,33 | gut |
| 2647 | Sandbirke | *Betula pendula* | 8 | 0,80 | gut |
| 2653 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 12 | 2,55 | gut |
| 3825 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 8 | 1,45 | gut |

SenStadtUm

| Baum-nummer | deutscher Name | wissenschaftlicher Name | Kronen-durchmes-ser [m] | Stamm-umfang [m] | Vitalität |
|---|---|---|---|---|---|
| 3827 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 13 | 2,81 | gut |
| 3828 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 8 | 0,83 | schlecht |
| 3829 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 17 | 2,35 | mittel |
| 3831 | Robinie | *Robinia pseu-doacacia* | 7 | 0,82 | gut |
| 3832 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 15 | 3,03 | gut |
| 3833 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 7 | 1,18 | gut |
| 3840 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 10 | 1,85 | gut |
| 3845 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 12 | 1,23 | schlecht |
| 3846 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 10 | 1,54 | schlecht |
| 3847 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 20 | 4,16 | mittel |
| 3851 | Bergahorn | *Acer pseudoplata-nus* | 8 | 1,60 | mittel |
| 3877 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 6 | 1,08 | mittel |
| 3878 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 8 | 0,91 | mittel |
| 3879 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 7 | 0,80 | mittel |
| 3880 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 6 | 0,81 | mittel |
| 3908 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 8 | 1,88 | mittel |
| 3966 | Götterbaum | *Ailanthus altissima* | 8 | 1,03 | gut |
| 4008 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 10 | 2,29 | gut |
| 4009 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 9 | 2,10 | schlecht |
| 4031 | Bergahorn | *Acer pseudoplata-nus* | 7 | 2,34 | schlecht |
| 4032 | Bergahorn | *Acer pseudoplata-nus* | 6 | 0,81 | mittel |
| 4035 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 13 | 1,27 | gut |
| 4041 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 7 | 0,98 | gut |
| 4059 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 17 | 3,27 | gut |
| 4060 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 20 | 2,35 | gut |
| 4061 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 12 | 2,10 | schlecht |
| 4062 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 22 | 1,97 | schlecht |
| 4063 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 17 | 2,05 | mittel |
| 4064 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 15 | 2,37 | mittel |
| 4065 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 23 | 2,73 | mittel |
| 4066 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 19 | 2,39 | mittel |
| 4081 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 13 | 1,63 | gut |
| 4083 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 13 | 1,03 | schlecht |
| 4084 | Bergahorn | *Acer* | 13 | 0,99 | gut |

Senftenberg

| Baum-nummer | deutscher Name | wissenschaftlicher Name | Kronen-durchmes-ser [m] | Stamm-umfang [m] | Vitalität |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *pseudoplatanus* | | | |
| 4085 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 25 | 2,51 | schlecht |
| 4088 | Bergahorn | *Acer pseudoplatanus* | 10 | 1,66 | gut |
| 4089 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 11 | 1,09 | schlecht |
| 4090 | Bergahorn | *Acer pseudoplatanus* | 12 | 2,25 | gut |
| 4092 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 16 | 1,35 | schlecht |
| 4113 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 9 | 2,68 | mittel |
| 4114 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 8 | 0,95 | mittel |
| 14119 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 15 | 1,47 | gut |
| 14122 | Bergahorn | *Acer pseudoplatanus* | 18 | 4,21 | mittel |
| 4125 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 9 | 0,97 | mittel |
| 4126 | Apfel | *Malus spec.* | 8 | 0,93 | mittel |
| 4127 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 17 | 2,87 | gut |
| 4250 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 12 | 2,42 | mittel |
| 4251 | Zitterpappel | *Populus tremula* | 6 | 1,00 | gut |
| 4252 | Salweide | *Salix caprea* | 7 | 2,18 | gut |
| 4253 | Bergahorn | *Acer pseudoplatanus* | 4 | 0,92 | gut |
| 4254 | Ulme | *Ulmus spec.* | 22 | 3,59 | schlecht |
| 4301 | Robinie | *Robinia pseudoacacia* | 10 | 0,85 | gut |
| 4302 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 12 | 0,90 | gut |
| 4303 | Bergahorn | *Acer pseudoplatanus* | 11 | 0,85 | mittel |
| 4304 | Eschenahorn | *Acer negundo* | 11 | 0,85 | gut |
| 4417 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 10 | 1,70 | gut |
| 4418 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 9 | 0,90 | mittel |
| 4419 | Schwarzpappel | *Populus nigra* | 9 | 0,90 | gut |
| 4420 | Spitzahorn | *Acer platanoides* | 10 | 0,85 | gut |

SenStadtUm

### II.2.1.1.2 Tiere

Der Faunenbestand im Plangebiet wurde im Rahmen von zwei artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen untersucht. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines Scoping-Verfahrens wurden die Arten(gruppen) Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse (Scharon, Jens 08/2013: Faunistischer Fachbeitrag (Brutvögel, streng geschützte Arten, ganzjährig geschützte Lebensstätten für die B-Planfläche I-64 in Berlin-Mitte) sowie Bienen und Wespen (Saure,

Christoph Dr. 09/2103: Untersuchung der Stechimmenfauna westlich des Mauerparks; Nördlicher Teil zwischen Gleimstraße und S-Bahn-Ring (Berlin, Bezirk Mitte)) für eine vertiefte Betrachtung ausgewählt. Insbesondere sollte durch die Fachbeiträge die Frage geklärt werden, ob durch die geplante Bebauung Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu erwarten sind und mit welchen Maßnahmen diese vermeidbar oder ausgleichbar sind.

Im Vorfeld von Abrissarbeiten und Gehölzrodungen wurde zudem am 15.01.2014 eine Begehung durch einen Fachgutachter durchgeführt, um mögliche Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten von Vögeln, Fledermäusen und Igeln zu erfassen (Dipl. Biol. Altenkamp, Rainer 01/2014: Bauvorhaben: Am Mauerpark, hinter Ramlerstr. 20/25, Graunstr. 17-23, Gleimstr. 62-64 in 10355 Berlin, Rodung der Vegetation, Erfassung der Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten von Vögeln, Fledermäusen und Igeln und anschließende Beratung. Begehung am 15.01.2014). Dabei wurde festgestellt, dass einer umgehenden Rodung der Vegetation aus artenschutzfachlicher Sicht nichts entgegen stand, wenn diese bis 28.02.2014 durchgeführt wird. Auch gegen eine umgehende Beräumung des Geländes bestanden aus artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Maßnahmen wurden entsprechend durchgeführt. Somit ist aktuell davon auszugehen, dass die 2013 kartierten Arten und Lebensstätten im Plangebiet überwiegend nicht mehr anzutreffen sind.

Die folgenden Darstellungen spiegeln im Wesentlichen die Bestandssituation vor Beginn der Beräumungsarbeiten wieder.

SenStadtUm

<u>Fledermäuse</u>

Der Lebensraum heimischer Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen zusammen. Sie umfassen im wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und die saisonal wechselnden Quartiere. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Fledermäuse nur sehr eingeschränkt geeignet. Der Großteil der Gebäude ist in Leichtbauweise errichtet und daher als Quartier für Fledermäuse nicht bis sehr eingeschränkt brauchbar. Baumhöhlen sind wegen des Fehlens von Altbäumen auf der Fläche nicht vorhanden.
Gleichwohl erfolgte eine Absuche der im Plangebiet erreichbaren Gebäude, um Hinweise auf das Vorkommen von Quartieren zu erlangen. An den Abenden des 13. Mai, 26. Juni und 23. Juli 2013 erfolgten Beobachtungen vom östlich angrenzenden Mauerpark aus bis in die Dämmerung, um anwesende bzw. aus den Gebäuden ausfliegende Fledermäuse zu erfassen. Ergänzend wurden Angestellte der Gewerbegrundstücke nach Kenntnissen über das Vorhandensein von Fledermäusen befragt.
Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren im Untersuchungsgebiet gefunden. Über dem Gebiet sowie den angrenzenden Flächen, vorwiegend dem östlich angrenzenden Mauerstreifen, wurden am 26. Juni und 23. Juli 2013 einzelne Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus)* beobachtet. Eine Bindung an das Plangebiet wurde nicht festgestellt. Quartiere werden in den angrenzenden Wohngebieten vermutet.
Im Vorfeld von Abrissarbeiten von vorhandenen Gebäuden und Rodung der vorhandenen Vegetation wurde am 15.01.2014 eine Begehung durchgeführt. Auch bei dieser Begutach-

tung wurden keine dauerhaft nutzbaren Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten von Fledermäusen gefunden.

Brutvögel

Zwischen dem 5. Mai und 26. Juni 2013 erfolgten fünf Begehungen des Untersuchungsgebietes. Wegen der wenigen als Lebensraum für Vögel geeigneten Bereiche und Strukturen und der umfangreichen Störungen durch die intensive Nutzung wurde diese Anzahl als ausreichend angesehen.
Die quantitative Erfassung erfolgte als Revierkartierung. Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester in einer Karte notiert und darüber die Ermittlung des Artenspektrums und der Revierzahl durchgeführt.
Im Ergebnis wurden innerhalb des Untersuchungsgebiets 16 Reviere und 9 Arten erfasst. Alle Arten wurden als Brutvögel nachgewiesen. Eine Auflistung aller festgestellten Arten und deren Revierzahl zeigt folgende Tabelle.

Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten

| deutscher Name | wissenschaftlicher Name | Anzahl Reviere | Nistökologie |
|---|---|---|---|
| Ringeltaube | *Columba palumbus* | 1 | Baumbrüter |
| Kohlmeise | *Parus major* | 1 | Höhlenbrüter |
| Mönchsgrasmücke | *Sylvia atricapilla* | 2 | Buschbrüter |
| Klappergrasmücke | *Sylvia curruca* | 2 | Buschbrüter |
| Amsel | *Turdus merula* | 3 | Buschbrüter |
| Nachtigall | *Luscinia megarhynchos* | 1 | Bodenbrüter |
| Hausrotschwanz | *Phoenicurus ochruros* | 2 | Nischenbrüter |
| Bachstelze | *Motacilla alba* | 1 | Nischenbrüter |
| Grünfink | *Carduelis chloris* | 3 | Buschbrüter |

Erwartungsgemäß dominieren in der Anzahl der Reviere die Busch- und Baumbrüter, denen die Gehölzbestände Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Die Höhlen- und Nischenbrüter fanden ausschließlich an den Gebäuden bzw. technischen Anlagen Brutplätze.
Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna gibt das Vorkommen der bodenbrütenden Art Nachtigall. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt.
Als europäische Vogelarten sind alle vorgefundenen Arten zugleich besonders geschützte Arten im Sinne des Naturschutzrechts. Die Bachstelze steht zudem auf der Vorwarnliste der Roten Liste Berlin.

SenStadtUm

Bienen und Wespen

Insgesamt wurde das Gebiet bis Anfang September 2013 sechsmal aufgesucht. Die Geländebegehungen fanden meist in den Mittagsstunden und am Nachmittag bei günstigen Witterungsbedingungen statt.
Der Nachweis der Arten erfolgte durch die gezielte Suche an den Nist- und Nahrungsplätzen. Ergänzend dazu wurden zeitweise Fallen eingesetzt.
Es wurden 44 Wildbienenarten und 22 Wespenarten festgestellt. Für eine Liste der angetroffenen Arten wird auf das Fachgutachten verwiesen.
Bezüglich des Artinventars besonders hervorzuheben sind zwei Arten, deren Vorkommen bei Erstellung der Roten Liste der Bienen und Wespen von Berlin (2005) noch unbekannt war (Kategorie 0, ausgestorben oder verschollen). Beide Arten, die Goldwespe *Elampus bidens* und die solitäre Faltenwespe *Microdynerus timidus*, konnten seit dem Jahr 2005 in Berlin wiederentdeckt werden. Beide Arten kommen nur an sehr wärmebegünstigten Stellen vor und weisen eine Bindung an trockene Ruderalfluren auf.
Hervorzuheben ist auch der Nachweis der Mauerbiene *Hoplosmia spinulosa*. Ihr Vorkommen in Berlin war zum Zeitpunkt der Erstellung der Roten Liste noch nicht bekannt. Nach 2005 wurde sie aber mehrfach in Berlin gefunden. Neben den eigentlichen Rote-Liste-Arten wurden auch einige Arten der Kategorie V (Vorwarnliste) und Kategorie D (unklare Datenlage) festgestellt.
Alle 44 im Gebiet nachgewiesenen Wildbienenarten stehen in Deutschland unter besonderen Schutz gemäß Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung. Gesetzlich geschützte Wespenarten wurden nicht gefunden.

Zauneidechse

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis)* besiedelt trockene und warme sowie eine schüttere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche dieser Art. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar.
Die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Reptilien erfolgte fünfmal bei warmer und sonniger Witterung. Es konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen erbracht werden.
Nicht ausgeschlossen werden kann ein Vorkommen im unmittelbaren Randbereich (Böschungen) der nördlich vorbei führenden Bahntrassen. Allerdings scheinen der zu erkennende teilweise dichte und deckungsreiche Baumbestand und die fehlenden offenen und besonnten bzw. schütter bewachsenen Ruderalflächen eine Besiedelung durch die Art in diesem Bereich nicht zu ermöglichen. Aus der Vergangenheit liegt ein Nachweis der Art aus der Nähe des Bahnhofs Gesundbrunnen im unmittelbaren Randbereich des Plangebietes vor. Ursachen für das Fehlen können laut Gutachter die Isolation der Fläche durch die umgebenden Straßen mit Siedlungsgebieten sowie die fast flächige Versiegelung des Plangebietes sein.

SenStadtUm

Igel

Bei der Begehung am 15.01.2014 wurden auch mögliche Zufluchtsstätten von Igeln untersucht. Auf dem Grundstück wurden dabei mehrere kleine Reisighaufen festgestellt, die als Igelquartier zumindest geeignet erschienen. Um eine Tötung von Igeln bei der Beräumung dieser Haufen zu verhindern, wurde bestimmt, dass diese Haufen vorsichtig abgetragen werden sollten, bis alle Bereiche bodennah einsehbar sind. Falls bei den Arbeiten Hinweise auf Igel gefunden werden sollten, waren alle Arbeiten sofort abzubrechen. Einer umgehenden Beräumung des übrigen Grundstücks stand daher aus artenschutzfachlicher Sicht nichts entgegen. Die Maßnahmen wurden zeitnah durchgeführt.

Nachweise bzw. Hinweise für ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten erfolgten im Plangebiet nicht. Das kann mit den Fehlen geeigneter Lebensräume, z. B. Gewässer für Lurche *Amphibia* und Libellen *Odonata*, und geeigneter Altbäume für xylobionte Käfer begründet werden.

## II.2.1.2 Boden

### II.2.1.2.1 Topographie und Böden

Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche am nördlichen Rand des Warschau-Berliner Urstromtals. In Folge der letzten Eiszeit besteht der Untergrund vor allem aus Geschiebelehm und -mergel, der lokal von Sanden über- und unterlagert ist. Wie fast überall im Berliner Stadtgebiet werden die natürlichen Bodenhorizonte jedoch von anthropogenen Auffüllungen überdeckt. Die oft im Wesentlichen aus Bauschutt bestehende Schicht hat im Plangebiet eine Mächtigkeit zwischen einem und vier Metern (Altlastenuntersuchung ECOS 2002 sowie Altlastenuntersuchung G+B 2012).

Das Plangebiet ist mit Höhen überwiegend zwischen 48 und 49 m über NHN relativ eben. Nur nach Nordwesten in Richtung Swinemünder Brücke fällt der nördliche Teil des Geltungsbereichs auf 46 m über NHN ab. Die Gleimstraße liegt auf einem Niveau von 43 m über NHN und bildet einen ca. 6 m tiefen Einschnitt.

### II.2.1.2.2 Versiegelung

Der Boden im Plangebiet kann auf Grund eines hohen Anteils an versiegelten und teilversiegelten Flächen seine Funktionen nur sehr eingeschränkt erfüllen. Wie der Biotoptypenkartierung zu entnehmen ist, sind ca. 60 % des Gebietes von baulichen Anlagen wie Gewerbebetrieben, Gewerbebrachen und Wegeflächen überdeckt. Unter Zugrundelegung der in der folgenden Tabelle angegebenen durchschnittlichen Versiegelungsgrade der einzelnen Nutzungsarten ergibt sich eine effektive Versiegelung von ca. 42 %.

SenStadtUm

Bestehende Bodenversiegelung im Plangebiet

| Nutzung | Fläche [m²] | Anteil | Versiegelungs-grad | Effektive Versiegelung [m²] |
|---|---|---|---|---|
| Vegetationsflächen | 13.040 | 36,2% | 0% | |
| Spielplatz, mit Bäumen | 1.736 | 3,6% | 10% | 174 |
| Gewerbeflächen mit geringem Grünflächenanteil | 18.343 | 49,4% | 70% | 12.840 |
| Pflasterstraße | 1.438 | 3,9% | 50% | 719 |
| Straße mit Asphalt- oder Betondecke | 1.321 | 3,6% | 100% | 1.321 |
| unbefestigter Weg | 1.041 | 2,8% | 30% | 312 |
| versiegelter Weg | 181 | 0,5% | 100% | 181 |
| Summe | 37.100 | 100,0% | 41,9% | 15.547 |

### II.2.1.2.3 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist unter den Nummern 215, 216 und 16207 im Bodenbelastungskataster erfasst. Für das Gebiet liegen eine historische Erkundung (HE) und eine darauf aufbauende Orientierende Untersuchung (OU) durch die Firma ECOS von 2002 vor. Eine weitere orientierende Untersuchung, die aber vornehmlich die abfallrechtliche Einstufung des Auffüllungsbodens zum Thema hat, wurde durch die Firma G+B 2012 erstellt.

Bei der Altlastenuntersuchung durch ECOS wurde das Plangebiet auf zwei Altlastenverdachtsflächen (ALVF) untersucht. Die Analyse der Bodenluft ergab auf beiden Altlastenverdachtsflächen keine Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Ausfüllungen in die Tiefe wurde nicht nachgewiesen. Auch auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse ist in den untersuchten Bereichen eine Gefährdung des Grundwassers nicht gegeben. Bei beiden Teilflächen wurden in Proben Belastungen mit Polycyclischen aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die abfallrechtlich den Zuordnungs-Wert Z 2 übersteigen und daher bei Bodenarbeiten nicht wieder eingebaut werden dürfen.

Im Bereich einer der beiden Altlastenverdachtsflächen, einem ehemaligen Lagerplatz für Altmetall, Schrott und Maschinenteile (Fläche Nr. ALVF B-001019-096) wurde der Prüfwert für Benzo(a)pyren (BaP) für den Wirkungspfad Boden - Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete überschritten.

Im Bereich der anderen Altlastenverdachtsfläche (ALVF B-001019-091) wurde die für die Bewertung des Wirkpfades Boden - Mensch relevanten obersten 10 cm des Bodens auf Grund einer flächendeckenden Versiegelung nicht untersucht. Bei einer Entsiegelung der Flächen gehen die Gutachter zumindest von einer Einhaltung der Prüfwerte für Gewerbegebiete aus.

Sensitiv

Für die orientierende Untersuchung durch die G+B wurden im Bereich der geplanten fünf Baufelder jeweils rasterförmig 6 bis 7 Rammkernsondierungen durchgeführt, aus denen insgesamt 15 Mischproben aus aufgefülltem Bodenmaterial gebildet wurden. Dabei ist an einer Mischprobe auf Grund der ermittelten Parameter PAK und BaP eine Einstufung in die LAGA-Klasse >Z2 zu konstatieren. Aussagen hinsichtlich der Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind nicht Teil des Gutachtens.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen geht die Untere Bodenschutzbehörde davon aus, dass die jetzigen Oberböden nicht für Spielplätze, Wohnen oder Hausgärten geeignet sind. Detailvorgaben zu weiteren Untersuchungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### II.2.1.2.4 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine Kampfmittelsuche wurde nicht veranlasst.

### II.2.1.3 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Grundwasser fließt laut Angabe der Grundwassergleichenkarte im Geologischen Atlas von Berlin großräumig in südlicher Richtung zur Spree. Im größten Teil des Plangebietes liegt auf Grund der Bodenstrukturen kein oder nur ein kleinräumig isoliert ausgeprägter Hauptgrundwasserleiter 10 bis 15 m unter der Geländeoberfläche vor. Wegen des Vorkommens Wasser gering leitender Bodenhorizonte (Geschiebelehm und -mergel) ist teilräumlich mit gespanntem Grundwasser zu rechnen.

Da das Plangebiet in erheblichem Maße versiegelt ist, ist von einem gestörten Wasserhaushalt auszugehen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 600 bis 700 mm. Anfallendes Niederschlagswasser wird nur teilweise versickert oder durch die Vegetation zurückgehalten und verdunstet. Auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallendes Wasser wird größtenteils aufgefangen und über die Mischwasserkanalisation abgeführt. Nach den entsprechenden Kartendarstellungen im Umweltatlas ergibt sich folgendes Bild: Vom anfallenden Niederschlagswasser wird ca. 40 % über die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingespeist. Das restliche Wasser versickert (ca. 35 % der Niederschlagsmenge) oder wird abgeführt (ca. 25 % der Niederschlagsmenge).

Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor (siehe Kapitel II.2.1.2.3).

### II.2.1.4 Luft und Klima

#### II.2.1.4.1 Stadtklima

Der Geltungsbereich ist auf Grund seiner Randlage zum Mauerpark und der geringen Bebauungsdichte als bioklimatischer Komfortbereich einzustufen. Die Grünfläche Mauerpark führt einen Kaltluftmassestrom mittlerer Stärke.

SenStadtUm

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung und die stadtklimatische Situation innerhalb des künftigen Bebauungszusammenhangs zu prognostizieren, wurde ein Fachbeitrag Stadtklima erstellt (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 04/2014: Fachbeitrag Stadtklima zum Bebauungsplan 1-64 „Am Mauerpark“ im Bezirk Berlin-Mitte).

Auf Grundlage von Angaben zu Landnutzung (Bebauungsstruktur), Geländehöhen und Klimadaten wurde ein computergestütztes Klima- und Ausbreitungsmodell erstellt. Berechnet wurden die Parameter Temperaturfeld, autochthones Strömungsfeld und Windgeschwindigkeit, Kaltluftvolumenstrom sowie bioklimatische Situation jeweils für den Istzustand und den Planzustand.

Die Temperaturverteilung ist innerhalb der bebauten Gebiete räumlich differenziert, da Areale mit Wohnbebauung, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen unterschiedliche Boden- und Oberflächeneigenschaften aufweisen. Die als Referenzwert gewählten Temperaturen in einer austauscharmen Sommernacht liegen im Plangebiet auf Grund der geringen Bebauungsdichte mit 17 bis18 °C ein Grad unter den Temperaturen auf den Bauflächen des Umfeldes. In Gebäudenähe und Innenhöfen werden dort sogar Temperaturen von 19 bis 20 °C erreicht.

Das Kaltluftströmungsfeld im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch den Temperaturunterschied zwischen kühlen, vegetationsgeprägten und wenig versiegelten Flächen einerseits und den deutlich wärmeren Siedlungsbereichen andererseits gesteuert. Die Strömungsgeschwindigkeiten innerhalb des Untersuchungsraums liegen in einer Größenordnung von verbreitet 0,2 m/s bis 0,3 m/s. Die Eindringtiefe der Kaltluft in die Siedlungsräume ist dabei unterschiedlich ausgeprägt und kann lokal über 500 m hinausgehen. Innerhalb der bebauten Bereiche verringert sich die Strömungsgeschwindigkeit aufgrund der Oberflächenrauigkeit auf weniger als 0,2 m/s. Die räumliche Ausprägung des Kaltluftvolumenstroms im Untersuchungsraum geht im Wesentlichen mit der des Strömungsfeldes einher.

Auch im Volkspark Humboldthain ist eine intensive Kaltluftentstehung zu beobachten. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich flächenhaft von Kaltluft überströmt und ergänzt somit die im Mauerpark lokal entstehende Kaltluft. Dieser Zusammenhang unterstreicht die lokale Bedeutung der Planfläche für die Grünvernetzung der Kaltluft produzierenden Flächen nördlich der Gleimstraße sowie dem Mauerpark bzw. der angrenzenden Grünflächen.

Unter Berücksichtigung der meteorologischen Eingangsgrößen Lufttemperatur, Windgeschwindigkeit, Dampfdruck und Strahlungstemperatur wird innerhalb des Klimamodells ein Index entwickelt, der in bioklimatischen Belastungsstufen den Grad der Behaglichkeit als mittlere subjektive Einschätzung einer größeren Anzahl von Menschen wiedergibt. Als Referenz dienen dabei die mittleren Verhältnisse im Untersuchungsraum.

Aufgrund der starken nächtlichen Abkühlung und des intensiven Luftaustausches sind sehr günstige, also deutliche überdurchschnittliche Bedingungen vor allem über den mit Gras bewachsenen Grünflächen anzutreffen. Die Siedlungsflächen weisen dagegen häufig wenig günstige Bedingungen auf, was auch für die unterdurchschnittlich belüfteten Straßenzüge

Senatsum

und Blockinnenhöfe gilt. Eine ungünstige Situation ist vor allem im Bereich der gewerblich genutzten Bebauung sowie kleinräumig auch innerhalb der dichteren Wohnbebauung anzutreffen. Mit zunehmender Entfernung von den Kaltluft produzierenden Flächen und steigendem Bauvolumen nimmt die Wärmebelastung in der Wohnbebauung zu. Der Geltungsbereich weist somit im Istzustand vorwiegend sehr günstige Bedingungen auf.

#### II.2.1.4.2 Luftschadstoffe

Die Belastung mit Luftschadstoffen wie $NO_2$, $SO_2$, Benzol, Benzo(a)Pyren und Feinstäuben ($PM_{10}$, $PM_{2,5}$) ist als gering einzuschätzen. Neben der guten Versorgung mit Frischluft ist das Fehlen von Hauptverkehrsstraßen im oder in der Nähe des Plangebietes als Grund anzuführen. Diese Situation wird sich auch bei einer Bebauung des Gebiets nicht maßgeblich verschlechtern. Die Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens war daher entbehrlich.

### II.2.1.5 Landschaft

Ein natürliches Landschaftsbild ist, wie in nahezu allen innerstädtischen Lagen, kaum vorhanden. Die frühere Eisenbahnnutzung ist durch Relikte im Gelände (v. a. Mauer- und Schotterreste sowie die Pflasterstraße) und die südlich des Plangebiets angrenzende Brückenkonstruktion des Gleimtunnels stellenweise noch ablesbar.

Der überwiegende Teil der Fläche stellt sich ansonsten als brach gefallener Gewerbestandort und sonstige Brachfläche dar. Insgesamt ist die Bedeutung der Fläche für das Stadt- und Landschaftsbild als gering einzuschätzen. Hinzu kommt, dass die Erlebbarkeit des Raums durch die kaum vorhandene Zugänglichkeit des Gebiets bislang eingeschränkt wird.

### II.2.1.6 Mensch

#### II.2.1.6.1 Lärm

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird in erheblichem Maße vom Schienenverkehrslärm der Bahnanlagen beeinträchtigt, die nördlich an den Geltungsbereich angrenzen. Weil hier künftig lärmempfindliche Wohnnutzungen zugelassen werden, wurden die Schienenverkehrsgeräusche zusammen mit den Straßenverkehrsgeräuschen und anderen möglicherweise relevanten Geräuschquellen schalltechnisch untersucht (Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015). Unter Verwendung der in der DIN 18005-1 angegebenen Berechnungsgrundlagen wurden die Schallemissionen des schienengebundenen Personenverkehrs (Fern-, Regional, S-Bahn), des schienengebunden Güterverkehrs und des Straßenverkehrs ermittelt und ihre Wirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung berechnet.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass tags bei einer Berechnungshöhe von 2 m über Gelände bis zu einer Entfernung von ca. 130 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Beurteilungspegel den Orientierungswert für Wohngebiete und Parkanlagen von 55 dB(A) überschreiten. Die höchsten Belastungen werden dabei mit über 65 dB(A) an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs erreicht. Lediglich im Schallschatten des Bahnstrom-Unterwerks an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie im südlichen Teil des Plangebiets werden Werte von unter 55 dB(A) erreicht. Ein Beurteilungspegel von 50 dB(A)

SenStadtUm

wird nirgendwo unterschritten. Der Schwellwert zur zweiten Stufe des Lärmaktionsplans wird nicht erreicht.
In Bezug auf die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung werden an den rückwärtigen Fassaden der Gebäude an der Ramlerstraße ebenfalls die Orientierungswerte für Wohngebiete überschritten.
Nachts ist auf Grund des erheblichen Güterverkehrsanteils eine gegenüber tags nicht reduzierte Lärmbelastung zu erwarten. In Folge dessen wird im gesamten Plangebiet im Nachtzeitraum der Orientierungswert für Wohngebiete von 45 dB(A) mit Beurteilungspegeln von durchgehend mehr als 50 dB(A) deutlich überschritten. In einem ca. 35 m breiten Streifen entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets wird zusätzlich die Schwelle der zweiten Stufe des Lärmaktionsplans von 60 dB(A) überschritten.
Analog zu Situation im Plangebiet werden auch an allen rückwärtigen Fassaden der Bestandsbebauung an der Ramler-, Graun- und Gleimstraße Beurteilungspegel erreicht, die die Orientierungswerte für Wohngebiete überschreiten.

Gewerbelärm

Als möglicherweise relevante Geräuschquellen in der Umgebung des Plangebietes wurden durch die Träger öffentlicher Belange der Recyclinghof der Berliner Stadtreinigung an der Behmstraße 74 jenseits der Gleistrassen, ein Discountmarkt auf dem Grundstück Schwedter Straße 83 nordwestlich des Plangebiets sowie das Unterwerk der Bahnstromversorgung an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets benannt.
Eine Beschreibung der Auswirkungen auf das Vorhaben, auch unter Berücksichtigung der Emissionen der im Vorhabengebiet geplanten Gewerbebetriebe, erfolgt für den Freiraum in Kapitel II.2.2.6.1 und für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Kapitel III.3.9.1.

Sportanlagen- und Freizeitlärm

Es konnte durch den Gutachter festgestellt werden, dass die Schallimmissionen des Jahn-Sportparks für die geplante Wohnbebauung trotz seiner Kapazität des Stadions von knapp 20.000 Zuschauern und einer Auslastung mit ca. 100 Veranstaltungen im Jahr, dabei u. a. Fußball-Regionalligaspiele und seltene Ereignisse wie der German Bowl im American Football, aufgrund des großen Abstandes zu vernachlässigen sind (siehe Kapitel III.3.9.1.1.3 Sportanlagen und Freizeitlärm). Immissionsrichtwertüberschreitungen lassen sich auch ohne Schallausbreitungsberechnungen ausschließen.
Als mögliche Quellen von Freizeitlärm wurde der östlich angrenzende Mauerpark an sich sowie die innerhalb des Parks liegenden Freizeitanlagen Kletterfelsen des Alpinclubs Berlin, Jugendfarm Moritzhof und ein Streetballfeld für Basketball ermittelt. Zudem wurde ein privater Bolz- und ein Basketballplatz im gemeinsamen Hof der Häuser Graunstraße 18-21 als Lärmquelle untersucht. Eine Beschreibung der Auswirkungen auf das Vorhaben erfolgt für den Freiraum in Kapitel II.2.2.6.1 und für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Kapitel III.3.9.1.

### II.2.1.6.2 Freiraumbezogene Erholung

Der gewerblich beziehungsweise ehemals gewerblich genutzte Teil des Plangebietes ist bislang für die freiraumbezogene Erholung nicht nutzbar. Im Hofbereich der Häuser Ramlerstraße 20-21 befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der Teil des Geltungsbereichs ist.

SenStadtUm

Da er nur über unbeschilderte und oft verschlossene Hausdurchgänge von der Graunstraße aus zugänglich ist, ist die Nutzungsintensität der Anlage bislang gering.

Weitere, außerhalb des Geltungsbereichs liegende Kinderspielplätze befinden sich auf dem Eckgrundstück Bernauer Straße / Wolliner Straße, auf dem Vinetaplatz, im Mauerpark (fünf Anlagen) und auf dem Falkplatz. Das Plangebiet ist Teil des Versorgungsraums 01033201A. Unter Zugrundelegung eines Richtwerts von 1 m² nutzbarer Spielplatzfläche pro Einwohner (EW) nach dem Berliner Kinderspielplatzgesetz ist der Bereich mit 0,4 bis 0,6 m² Spielplatzfläche / EW als unterversorgt (Versorgungsstufe 4) einzustufen.

Als wohnungsnahe Parkanlage liegt neben dem Mauerpark (82.800 m²) auch der östlich an den Park angrenzende Falkplatz (39.600 m²) im Einzugsbereich des Plangebiets. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung nördlich der Gleimstraße wird als nicht versorgtes Wohngebiet mit geringem Anteil an privaten und halböffentlichen Grünflächen eingestuft, der Bereich südlich der Gleimstraße wird als mittel bis gut versorgt eingestuft. Als siedlungsnahe Parkanlage befindet sich der Volkspark Humboldthain in ca. 1 km Entfernung.

Wegen des Fehlens von Wohnnutzungen besteht aus dem Plangebiet selbst heraus aktuell keine Nachfrage nach Grünflächen oder Spielplätzen.

#### II.2.1.7 Sachgüter

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Bahnbrücken über die Gleimstraße einschließlich der Stützmauern, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, stehen unter Denkmalschutz (vgl. Kapitel I.2.8). Weitere besonders schützenswerte Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

SenStadtUm

### II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

#### II.2.2.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

##### II.2.2.1.1 Pflanzen und die biologische Vielfalt

In Folge der geplanten umfassenden Nutzungsänderung und Bebauung des Geländes ist bei Umsetzung der Planung (Neubau von ca. 490 Wohnungen und ca. 220 Studentenappartements mit Stellplätzen in Tiefgaragen, Neubau einer Kindertagesstätte mit bis zu 80 Plätzen, Bau von Straßen und Wegen zur Erschließung, Neubau eines Quartiersplatzes) mit der weitgehenden Beseitigung der aktuell vorhandenen Vegetationsstrukturen zu rechnen. Nach dem Grün- und Freiflächenplan werden nur drei an der westlichen Grenze des Plangebietes auf dem Gelände der Kindertagesstätte stehende Bäume bei Durchführung der Planung erhalten. Festsetzungen zum Erhalt werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen.

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (1.736 m²) können die bestehenden Vegetationsstrukturen voraussichtlich weitgehend erhalten werden. Der in diesem Bereich bestehende Spielplatz soll zwar in seinem Zuschnitt durch einen Flächentausch leicht verändert werden und einen neuen Zugang erhalten, ansonsten ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Bestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation geplant. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Maßnahmen.

Bei Umsetzung der Planung werden im Zuge des Baus der Außenanlagen neue Vegetationsflächen hergestellt und Bäume gepflanzt. Im Einzelnen wird auf Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Grün- und Freiflächenplans, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, folgende Biotopausstattung prognostiziert:

Der Vorhabenbereich „Wohngebäude“ (ca. 28.600 m²) wird in fünf Baufelder (A bis E) gegliedert. Innerhalb der Baufelder gruppieren sich jeweils drei bis vier Einzelgebäude um einen zentralen Innenhof. In den Innenhöfen sowie im Bereich der Vorgärten werden Vegetationsflächen als Ziergärten (Biotoptyp 101112) angelegt werden. Die Mindestgröße dieser Gartenflächen kann dabei auf Grundlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 18 ermittelt werden, wonach mindestens die Hälfte der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind.

Im Vorhabenbereich Wohnen haben die nicht überbaubaren Grundstückflächen eine Größe von ca. 16.850 m²; folglich sind dort mindestens ca. 8.430 m² Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. In den Innenhöfen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen mit einer Fläche von insgesamt 8.040 m² zulässig. Diese dürfen das Grundstück jedoch lediglich unterbauen. Um auch hier eine intensive Begrünung mit größeren Sträuchern kleineren Bäumen zu ermöglichen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 18 weiterhin festgesetzt, dass im Bereich von Vegetationsflächen die Erdschicht über dem Dach der Tiefgarage mindestens 70 cm betragen muss. Nach dem Grün- und Freiflächen ist eine Gestaltung der Gartenflächen mit Rasen, Stauden und Gräsern geplant. Diese werden durch Hecken gegliedert und abgegrenzt.

Im Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ (1.320 m²) wird durch Baugrenzen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von 895 m² festgesetzt. Daraus ergibt sich auf Grundlage der oben genannten Festsetzung eine Fläche von mindestens ca. 450 m², die gärtnerisch anzulegen ist. Der Anteil an Vegetationsflächen wird in diesem Vorhabenbereich aber vermutlich höher sein, da die zulässige Grundfläche, einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 660 m² begrenzt wird.

Die Dachflächen von Gebäuden in den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“ und „Kindertagesstätte“ sind insgesamt auf mindestens 6.000 m² extensiv zu begrünen, das entspricht einem Anteil von etwa 50 % der geplanten Dachflächen.

Für die Ansaat empfehlen sich folgende Pflanzenarten: Fetthennen, Mauerpfeffer (*Sedum spec.*), Hauswurz-Arten (*Sempervirum tectorum u. a.*), Steinbrech-Arten (*Saxifraga spec.*),

Senftenberg

Blaukissen (*Aubrieta deltoidea*), Steinkraut-Arten (*Alyssum spec.*), kleinwüchsige Glockenblumen (*Campanula rotundifolia u. a.*), Gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*), Flockenblumen (*Centaurea spec.*), Gemeiner Dost (*Origanum vulgare*), Thymian (*Thymus spec.*), Nelken (*Dianthus spec.*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Berg-Jasione (*Jasione montana*), Fingerkraut (*Potentilla spec.*) und Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*). Der Durchführungsvertrag enthält diese Pflanzenliste als Anhang.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (ca. 5.450 m²) sind fast ausschließlich befestigte Flächen geplant. Lediglich die Baumscheiben der geplanten Baumstandorte werden begrünt. Unter Zugrundelegung der in Kapitel II.2.2.2.1 gemachten Annahmen zum Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen verbleibt in diesen Bereichen lediglich ca. 300 m² Vegetationsfläche.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 20 werden in den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“, „Kindertagesstätte“ und den privaten Verkehrsflächen 56 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm gepflanzt, davon mindestens 25 mittelkronige. Entlang der öffentlichen Straße sind 15 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 21).

Für die Höfe sind nach klein- bis mittelkronige Baumarten wie Zier-Apfel (*Malus tschonoskii*) und verschiedene Ahorne (*Acer* in Sorten), im Bereich der Erschließungsstraßen und –wege eher schmalkronige Bäume – wie z. B. Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus ‘Fastigiata‘*), Säulen-Ahorn (*Acer platanoides ‘Columnare‘*), Edel-Kastanie (*Castanea sativa*) oder Säulen-Kirsche (*Prunus serrulata ‘Amanogawa‘*) geplant. Das Baumpaket des Quartiersplatzes soll aus repräsentativen Gehölzen wie z. B. Platanen (*Platanus x acerifolia*) oder Lederhülsenbäumen (*Gleditsia triacanthos ‘Skyline‘*) gebildet werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Plangebiet voraussichtlich Biotope in Form von Rasen, Bodendeckern und Strauchpflanzungen im Umfang von mindestens ca. 9.180 m² neu angelegt werden. Ergänzt werden die Pflanzungen durch 71 neue Bäume. Damit wird sich die Biotopausstattung gegenüber der Bestandssituation sowohl qualitativ als auch quantitativ verschlechtern. Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird abnehmen. Auf Grund der planmäßigen gärtnerischen Anlage der Flächen, des zu erwartenden hohen Nutzungsdrucks und regelmäßiger Pflegemaßnahmen werden viele Biotope eine eher geringe Strukturvielfalt aufweisen. Insbesondere die im Zuge der Nutzungsaufgabe im Bestand anzutreffende Sukzessionsfolge mit ihren vielfältigen Übergangsstadien und einer ausgeprägten Dynamik wird nach Durchführung der Planungen nicht mehr anzutreffen sein. Aus diesem Grund sind bei Durchführung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### II.2.2.1.2 Tiere

Mit der, abgesehen vom Spielplatz, vollständigen Beräumung des Plangebietes werden auch die Lebensräume der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Fachgutachten kartieren Artengruppen Vögel und Stechimmen weitgehend beseitigt. Insbesondere ubiquitäre und an das Leben in dicht bebauten Innenstadtbereichen angepasste Arten werden aber in den neu ent-

Senatsdrucksache

stehenden Gärten und auf den extensiv mit blütenreichen Pflanzen begrünten Dachflächen Nahrungshabitate sowie neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden. Dennoch wird eine erhebliche Beeinträchtigung verbleiben.

Neben der durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Berücksichtigung der Tiere als öffentlicher Umweltbelang besteht durch den § 44 BNatSchG eine eigenständige fachgesetzliche Regelung zum Artenschutz, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans bei Vorhabenverwirklichung von der Vorhabenträgerin zu beachten ist. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deshalb zu prüfen, ob der Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben möglicherweise unüberwindliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen könnten. Dies wird im Folgenden artbezogen geprüft:

Fledermäuse

Hinsichtlich der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Die Quartiere werden in der angrenzenden Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes vermutet. Eine Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier oder Flugroute bleibt auch bei Vorhabenverwirklichung möglich.

Brutvögel

Die neun im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten sind als europäische Vogelarten zugleich auch besonders geschützte Arten.
Verstöße gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) könnten bei einer Zerstörung von Nestern während Brut oder Aufzucht erfolgen. Eine Vermeidung von Verstößen ist durch Bauzeitenbeschränkungen möglich (vgl. Kapitel II.2.3.2.8).
Verstöße gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind nicht zu erwarten, da sich die kartierten Arten in Berlin (als Bezugsraum der lokalen Population) in einem guten Erhaltungszustand befinden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist daher nicht zu erwarten, selbst wenn bei Vorhabenverwirklichung ganze Reviere entfallen.
Verstöße gegen das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind im Zuge der Vorhabenverwirklichung möglich, da die kartierten Niststätten im Zuge der Bebauung entfallen werden. Bei freibrütenden Arten (hier Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Nachtigall, Grünfink), die jährlich wechselnde, neu gebaute Niststätten nutzen, erlischt der Schutz der Niststätte grundsätzlich mit Beendigung des Brutgeschehens. Für diese Arten ist davon auszugehen, dass sich bei einer Bebauung im Plangebiet selbst oder seiner unmittelbaren Umgebung Ausweichhabitate neu bilden oder dass eine Ansiedlung auch nach einer Habitatveränderung weiterhin möglich ist.
Bei den Nischen- und Höhlenbrütern (hier Bachstelze, Hausrotschwanz, Kohlmeise) besteht der Schutz der Niststätte hingegen ganzjährig. Da in Folge der Neubebauung alle diese Niststätten verloren gehen, regelt der Durchführungsvertrag als Ersatzmaßnahme die Anbringung von Nisthilfen an geeigneten Stellen im Plangebiet. Pro entfallender Niststätte ist ein Nistkasten anzubringen. Bei vier Brutrevieren von Höhlen- und Nischenbrütern (1x Bachstelze, 2x Hausrotschwanz, 1x Kohlmeise) sind dies vier Nistkästen.
Bei der Begehung durch einen Gutachter am 15.01.2014 wurden jedoch keine dauerhaft nutzbaren Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten und jahreszeitlich bedingt auch keine beflogenen

SenStadtUm

Nester von Vögeln gefunden. Es wurde festgestellt, dass einer umgehenden Rodung der Vegetation aus artenschutzfachlicher Sicht nichts entgegen stand, wenn diese bis 28.02.2014 durchgeführt wird. Die Maßnahmen wurden entsprechend durchgeführt. Eine Ausnahme von den Zugriffsverboten durch die zuständige Naturschutzbehörde nach § 67 Abs. 2 BNatSchG war nicht erforderlich.

Wespen und Bienen

Wie alle Wildbienen sind auch die 44 im Plangebiet angetroffenen Arten besonders geschützte Arten im Sinne des Naturschutzrechts. In diesem Fall sind allerdings die besonderen Vorschriften des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Danach liegt für Arten, die ihren besonderen Schutz nicht aus dem EU-Recht ableiten, bei Eingriffen, die auf Grundlage eines Bebauungsplans zulässig sind, kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor. Dies ist hier der Fall.

## II.2.2.2 Boden

### II.2.2.2.1 Versiegelung

Grundlage für die Prognose der künftigen Versiegelung in den Baufeldern sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu den zulässigen Grundflächen i. V. mit den textlich festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird geregelt, dass im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ die durch enge Baukörperausweisung bestimmte zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie z.B. Tiefgaragen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 22.550 m² überschritten werden darf. Für den Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 660 m² festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen und die private Verkehrsflächen sind fast vollständig als befestigte Flächen geplant. Als unversiegelte Flächen sind lediglich die Baumscheiben um die geplanten Bäume dargestellt. Daher wurde für die Straßen und Wege 95 % und den Quartiersplatz 90 % versiegelte Flächen in Ansatz gebracht.

Für den Kinderspielplatz wurde, ausgehend von einer weitgehenden Fortführung der Bestandsnutzung bei leicht verändertem Zuschnitt, ein Anteil an versiegelten Flächen von 10 % zu Grunde gelegt.

Senftenau

Prognose der Bodenversiegelung im Plangebiet

| Art der Nutzung | Fläche [m²] | Versiegelungsanteil | Versiegelung [m²] |
|---|---|---|---|
| Vorhabengebiet "Wohngebäude" | 28.595 | 78,9% | 22.550 |
| Vorhabengebiet "Kita" | 1.320 | 50,0% | 660 |
| private Verkehrsfläche „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ (Quartiersplatz) | 670 | 90,0% | 603 |
| Private Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“ | 834 | 95,0% | 792 |
| öffentliche Verkehrsflächen | 3.945 | 95,0% | 3.748 |
| öffentliche Grünflache "Spielplatz" | 1.736 | 10,0% | 174 |
| Geltungsbereich | 37.103 | 76,8% | 28.527 |

Bei Umsetzung der Planungen wird der Anteil an versiegelten Flächen auf ca. 77 % (ca. 28.530 m²) anwachsen. Im Vergleich zur Bestandssituation mit einem effektiven Versiegelungsgrad von 42 % (15.550 m²) ist somit insgesamt mit einer deutlichen Zunahme um 84 % (ca. 12.980 m²) zu rechnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der Prognose der Bodenversiegelung die im Grün- und Freiflächenplan teilweise vorgesehene Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten (wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) im Gegensatz zur Bestandsituation bei der Ermittlung der Versiegelung nicht berücksichtigt werden konnte, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierzu keine verbindlichen Festsetzungen trifft.

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Im Bereich der künftig versiegelten Grundstücksflächen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als sehr hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen. Durch die Unterkellerung durch die Tiefgaragen wird auch ein Eingriff in untere Bodenhorizonte erfolgen. Da es sich im Planungsgebiet um Aufschüttungsböden handelt, ist jedoch davon auszugehen, dass schon im Bestand keine natürliche Horizontierung mehr besteht.

#### II.2.2.2.2 Bodenverunreinigungen

Im Zuge der normalen Bausauführung werden in weiten Teilen des Plangebietes beim Aushub von Baugruben und bei Gründungsarbeiten (potentiell) belastete Auffüllungsböden bis zur Baugrubensohle entfernt werden. Aus abfallrechtlichen Gründen sind dabei erheblich mit Schadstoffen belastete Böden fachgerecht zu entsorgen oder nur unter definierten technischen Bedingungen wieder einbaubar. Gefahren, insbesondere für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser, werden so gemindert.

Weite Teile des Grundstücks werden künftig durch Gebäude und andere bauliche Anlagen, wie Wegeflächen und Plätze, versiegelt. In diesen Bereichen wird ein direkter Kontakt des Menschen mit dem Boden verhindert und Gefahren für die menschliche Gesundheit somit ausgeschlossen.

SpriStadtUm

Bereiche, die künftig als unversiegelte Flächen verbleiben sollen, müssen im Rahmen der Bauausführung im Einzelfall auf die Eignung für Kinderspiel- und Wohnnutzung geprüft werden. Liegt für eine Fläche eine Überschreitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vor, muss spätestens im Rahmen von Baumaßnahmen mit erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden. So können z. B. durch Bodenaustausch oder die Überdeckung mit unbelastetem Boden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen können baubegleitend durchgeführt werden. Sie stehen einer Verwirklichung des Vorhabens unter technischen und finanziellen Aspekten nicht im Wege. Ob vorgelagerte Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, wird entsprechend den Vorgaben des Durchführungsvertrags (§ 3 Abs. 2) untersucht.

### II.2.2.3 Wasser

Abflussbildung und Wasserhaushalt

Durch die weiterhin hohe Flächenversiegelung wird die Natürlichkeit des Wasserhaushaltes im Plangebiet gering bleiben. In Bezug auf die Abflussbildung ist davon auszugehen, dass mit Ausnahme der wenigen unversiegelten Flächen (vgl. Kapitel II.2.2.2.1), auf denen eine vollständige Verdunstung oder Versickerung erfolgt, das Niederschlagswasser weitgehend als Oberflächenabfluss über die Kanalisation abgeführt wird.
Die Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Gebäude und zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen tragen zur Verbesserung der Verdunstungsrate bei. Auf die Planung von oberirdischen Versickerungsanlagen (Mulden o.ä.) in den Freianlagen wurde aufgrund zahlreicher entgegenstehender Rahmenbedingungen (Unterbauung eines Großteils des Grundstücks, Nutzungskonflikte mit Feuerwehr und Kinderspiel, Lage und Zuschnitt der potentiellen Versickerungsflächen, etc.) verzichtet. Auch der Einsatz von Versickerungsanlagen unter der Geländeoberfläche (Rigolen) ist nicht geplant. Die Grundwasserneubildungsrate wird folglich gering sein.
Vor dem Hintergrund, dass in Berlin seit längerem steigende Grundwasserspiegel verzeichnet werden ist die Grundwasserneubildung nicht mehr primäres Ziel für das Schutzgut Grundwasser. Angestrebt wird ein naturnaher Wasserhaushalt, bei dem sich Ein- und Austräge im Gleichgewicht halten und der möglichst wenig von naturnahen Verhältnissen abweicht. Dieses Ziel kann bei Durchführung der Planung jedoch nicht erreicht werden. Grund ist der weiterhin hohe Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers. Die Entfernung von (potenziell) belasteten Auffüllungsböden bei Bauausführung mindert die gefahren für das Grundwasser, Verschlechterungen des chemischen Zustands werden vermieden.

Gewässerbelastungen durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Das Plangebiet wird an die Mischwasserkanalisation in der Gleimstraße angeschlossen. Um die Überlastung der Kanalisation zu reduzieren, werden seitens der Berliner Wasserbetriebe Einleitungsbeschränkungen für Niederschlagswasser auferlegt. Insbesondere bei Starkregenereignissen darf nicht alles auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Wasser direkt in die Kanalisation eingeleitet werden. Um die Beschränkungen einzuhalten, werden im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ zwei Staukanäle gebaut, die bei starkem Regen Wasser speichern und es nachfolgend gedrosselt und zeitverzögert in die Kanalisation einspei-

SenStadtUm

sen. Gewässerbelastungen durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss in Folge des Überlaufens der Kanalisation in natürliche Gewässer werden so vermieden. Gegenüber dem Bestand tritt in dieser Hinsicht tendenziell eine Verbesserung der Situation ein.

## II.2.2.4 Luft und Klima

### II.2.2.4.1 Stadtklima

In einem Prognosemodell wurde im Rahmen des stadtklimatischen Gutachtens untersucht, wie sich die Errichtung der Gebäude mit überwiegend fünf, teils bis zu sieben Vollgeschossen auf das lokale Klima des Geltungsbereichs und seiner Umgebung auswirkt. In der Umgebung sind vor allem die Hinterhöfe der Bebauung entlang der Ramler- und Graunstraße, das geplante Erweiterungsgebiet des Mauerparks südlich der Gleimbrücken sowie das bestehende Areal des Mauerparks östlich des Geltungsbereichs von Veränderungen betroffen. In Bezug auf die bodennahe Lufttemperatur sind die Werte gegenüber dem Istzustand nur leicht verändert. Im Nahbereich der neu entstehenden Gebäude sind Werte von 18 bis 19°C anzutreffen, welche im übrigen Geltungsbereich auf 17 bis 18°C zurückgehen. Im Bereich der Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebiets liegen die Werte im Schnitt um 1 bis 2 °C höher. Das im Geltungsbereich auch künftig vergleichsweise niedrige Temperaturniveau ist auf die Nähe zu den nördlich angrenzenden Gleis- und Brachflächen und die Nähe zum Mauerpark zurückzuführen.

Die Nutzungsänderungen wirken nur sehr kleinräumig auf die Temperatursituation in die direkt westlich angrenzende Bebauung der Ramler- bzw. Graunstraße ein, wobei die Zunahme +0,5°C nicht übersteigt. Darüber hinaus ist keine Beeinflussung der Temperatursituation in bestehenden Stadtbereichen zu erwarten.

Das nächtliche Kaltluftströmungsfeld für den Planzustand zeigt, dass es vor allem im Lee, d. h. der windabgewandten Seite, südlich der Planfläche durch die Wirkung der Gebäude als Strömungshindernisse zu Veränderungen kommt. Die geplanten Gebäude führen zu einer Reduktion der Strömungsgeschwindigkeit von lokal bis zu 0,4 m/s. Nach Süden setzt sich eine Verringerung der Strömungsgeschwindigkeit über die Baufläche hinaus bis in den Mauerpark fort. Auch nördlich des Plangebiets erfolgt aufgrund der Hinderniswirkung der geplanten Gebäude in Höhe der Behmstraße eine Abnahme der Strömungsgeschwindigkeit. Die Bestandsbebauung ist davon allerdings kaum betroffen. Gleichzeitig treten lokal, zum Beispiel östlich des Plangebiets im Übergangsbereich zum bestehenden Mauerpark, Zunahmen in den Bereichen auf, wo geplante Baukörper eine Kanalisierung der Strömung bewirken. Es kann insgesamt festgestellt werden, dass der verbleibende Raum für den Luftaustausch auch nach Umsetzung der Planungen eine ausreichende Breite für die Vernetzung der Kaltluft produzierenden Areale aufweist.

Hinsichtlich des Kaltluftvolumenstroms lassen sich die gleichen wie für das Strömungsfeld beschriebenen Effekte erkennen, welche durch die zusätzlichen Baukörper als Strömungshindernisse ausgelöst werden. Die intensivste Abschwächung von mehr als 300 m³/s tritt direkt südlich des Plangebiets auf. Sie vermindert sich bis in Höhe der Lortzingstraße auf Werte unterhalb von 100 m³/s. Im Umfeld der Siedlungsflächen an der Eberswalder Straße sind die Abnahmen weitestgehend abgeklungen, so dass hier keine signifikante Beeinträch-

tigung des Luftaustausches und damit der lokal wirksamen Leitbahnfunktion mehr erkennbar ist.

Bei Umsetzung des Vorhabens zeigt sich ein sehr kleinräumiger Einfluss der geplanten Baukörper auf die bioklimatische Situation. Aufgrund der Nähe zu den Kaltluft produzierenden Flächen bleiben die bioklimatischen Bedingungen innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin günstig. Im Wesentlichen bleiben die durch die Bebauung verursachten Veränderungen lokal eng begrenzt. Die bestehende bioklimatische Situation wird kaum beeinflusst.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Grünvernetzung der Grünareale im Bereich des Mauerparks mit den Kaltluft produzierenden Flächen nördlich des Geltungsbereichs (insbesondere die Kleingartenanlagen nördlich der Behmstraße) kaum beeinträchtigt wird. Auch die bioklimatische Situation wird nur kleinräumig beeinflusst. Aufgrund der kleinräumigen Wirkung sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

#### II.2.2.4.2 Luftschadstoffe

Durch die Planung ist im Geltungsbereich und seiner Umgebung das Auftreten problematischer lufthygienischer Verhältnisse nicht zu erwarten.

Dies begründet sich neben der günstigen Bestandssituation vor allem dadurch, dass keine Nutzungen realisiert werden, die das Emissionsniveau deutlich erhöhen. Die zusätzlichen Verkehre auf der neuen Planstraße werden relativ gering sein. Durch den Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe in Feuerungsanlagen der neuen Gebäude werden zudem von dieser Quelle ausgehende Verschlechterungen der Lufthygiene vermieden.

Darüber hinaus ist bei Verwirklichung der Planung im Untersuchungsgebiet keine erhebliche Verschlechterung der Durchlüftungssituation zu erwarten. Eine Anreichung von Luftschadstoffen ist somit nicht zu befürchten.

SenStadtUm

### II.2.2.5 Landschaft

Durch die Überplanung der Bahnbrachen und der bislang gewerblich genutzten Flächen wird das Ortsbild im Plangebiet vollständig neu geordnet. Eine bislang abseitige und kaum wahrnehmbare Situation wird durch eine neue Straße und Wegebeziehungen erschlossen und durch die neue Bebauung aufgewertet. Die Begrünung der Bauflächen und der Straße integrieren das Vorhaben in den städtebaulichen Kontext von Wohnbebauung im Westen und Parkanlage im Osten.

### II.2.2.6 Mensch

#### II.2.2.6.1 Lärm

Um Dopplungen zu vermeiden, wird im Umweltbericht vorrangig die Lärmsituation im Freiraum dargestellt. Zu den Beurteilungspegeln an den Gebäudefassaden sowie den erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und den Be-

schränkungen für wohnungsbezogenen Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) wird auf Kapitel III.3.9.1 (Schutz vor Lärm) verwiesen.

Verkehrslärm

Die Geräuschsituation im geplanten neuen Wohngebiet wird maßgeblich von den Emissionen der nördlichen angrenzenden Bahnanlagen geprägt. Daneben beeinflusst künftig der Kraftfahrzeugverkehr auf der Planstraße die Lärmsituation. Im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 werden die zur Beurteilung der Aufenthaltsqualität im Freiraum vor allem relevanten Tag-Beurteilungspegel in einer Lärmisophonenkarte in 2 m Höhe über dem Gelände dargestellt. Nach Inkrafttreten der geänderten Berechnungsvorschrift für den Schienenverkehrslärm Schall 03-2012 wurden die Beurteilungspegel dahingehend überprüft, ob das durch den Bebauungsplan verfolgte Lärmschutzkonzept auch bei Anwendung der geänderten Rechenvorschrift tragfähig ist. Dies ist der Fall.
Die Berechnungen ergeben, dass auf Grund der abschirmenden Wirkung des Gebäuderiegels zur Bahn in weiten Teilen des Plangebiets und insbesondere auch in sämtlichen vornehmlich zur Erholung genutzten Gärten der Blockinnenbereiche der Tag-Orientierungswert der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete und Parkanlagen von 55 dB(A) eingehalten wird. Eine ruhige Erholung im Freiraum ist dort uneingeschränkt möglich. Dies gilt auch für die Freiflächen der Kindertagesstätte, große Teile des Quartiersplatzes und die Grünfläche „öffentlicher Spielplatz“.
Auf den nördlich, östlich und westlich des geplanten Gebäuderiegels liegenden Flächen wird der Orientierungswert hingegen teilweise deutlich überschritten. Im Bereich der Planstraße beschränken sich die Überschreitungen auf kleine Bereiche, die wenige Meter in die Freiflächen der angrenzenden Nutzungen hereinragen.
In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es sich bei den Orientierungswerten um Pegel handelt, deren Unterschreitung bzw. Einhaltung bei städtebaulichen Planungen nicht verbindlich vorgeschrieben, sondern anzustreben ist. Insbesondere wenn in der Nähe von bestehenden Verkehrswegen geplant wird, können Überschreitungen aber oftmals nicht vermieden werden. Den Überschreitungen sind aber insoweit Grenzen gesetzt, als gesundheitsgefährdende Planungen unzulässig sind. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei einer gegebenen Vorbelastung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können, ohne dass ungesunde Wohnverhältnisse entstehen. Die erhöhten Werte entsprechen den Orientierungswerten für Mischgebiete. Es ist nachvollziehbar, dass auch bei derart erhöhten Werten noch von einer akzeptablen Aufenthaltsqualität im Freiraum ausgegangen werden kann, da nach der Baunutzungsverordnung auch in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist.
Somit kann auch in den Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 55 und 60 dB(A), im Hinblick auf den Verkehrslärm noch von einer akzeptablen Freiraumqualität ausgegangen werden. Es handelt sich um das unmittelbare Umfeld der Planstraße, den Bereich des Wendehammers, die östliche Hälfte des Quartiersplatzes, den Bereich östlich des Baufeldes C, die Flächen im Schallschatten des Bahnstromunterwerks und Flächen am südwestlichen Rand des Plangebiets im Bereich der Gebietszufahrt.
Die nördlich des geplanten Gebäuderiegels und westlich des Baufeldes E liegenden Freiflächen sind hingegen zum dauerhaften Aufenthalt im Freien grundsätzlich ungeeignet. Am

SenStadtUm

höchsten belastet ist dabei der nordwestliche Randbereich des Plangebiets mit Pegeln von über 65 dB(A).
Die abschirmende Wirkung der neuen Bebauung wird sich zudem positiv auf die Lärmbelastung in den Höfen der Häuser an der Graun- und der Ramlerstraße auswirken. In den künftigen abgeschirmten Bereichen sind Überschreitungen des Tag-Orientierungswerts nicht mehr zu erwarten.
Hinsichtlich der Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden durch den Neubau der öffentlichen Straße an der Bestandsbebauung die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete nicht überschritten. Die höchsten Belastungen sind nach dem Prognosemodell an der östliche Fassade des Gebäudes Gleimstraße 62 mit Beurteilungspegeln von 53 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts zu erwarten. Auch die Beurteilungspegel für die am stärksten betroffene Westfassade der geplanten Wohnbebauung im Baufeld A überschreiten die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete nicht.
Weiterhin war zu klären, ob der Neubau des Knotenpunkts Gleimstraße eine „wesentliche Änderung“ der Gleimstraße im Sinne der Verordnung darstellt. Dies wäre der Fall, wenn der Beurteilungspegel einen Wert von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts erstmalig oder weitergehend überschreitet oder eine Pegelzunahme von mehr als 3 dB(A) zu erwarten ist. Dies ist aber an keinem der betrachteten Immissionsorte an der Gleim- und Ramlerstraße der Fall.

SenStadtUm

Gewerbelärm

Für die im Bestand vorhanden Schallquellen (vgl. Kapitel II.2.1.6.1) sowie die geplanten gewerblichen Nutzungen im Vorhabengebiet Wohngebäude (fünf kleine Gewerbeeinheiten bis 200 m² Grundfläche in den Baufeldern A, B und C an der Planstraße, Schankgarten auf dem Quartiersplatz) wurde eine Ausbreitungsrechnung nach den Vorgaben der TA Lärm erstellt. Die ermittelten immissionspunktbezogenen Beurteilungspegel wurden an Hand der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass während des Tagzeitraums keine über dem Richtwert liegenden Pegel erreicht werden. Für den Nachtzeitraum wurde der Lüfterlärm des Unterwerks der Bahnstromversorgung als mögliche Quelle von Richtwertüberschreitungen identifiziert. Zur weiteren Validierung der Ergebnisse wurde nachfolgend der durch Ausbreitungsrechnung ermittelte nächtliche Beurteilungspegel messtechnisch überprüft. Dazu erfolgten nachts schalltechnische Messungen an drei Messorten 0,5 m vor der durch einen Vermesser abgesteckten Baugrenze in 2,5 m Höhe. Im Ergebnis konnten Richtwertüberschreitungen auch für den Nachtzeitraum ausgeschlossen werden.
Die für die Beurteilung der Freiraumqualität zu Grunde zu legenden Tag-Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 werden auf den schutzbedürftigen Freiflächen der Wohngebäude, der Kindertagesstätte und des Kinderspielplatzes nach den Darstellung in der Lärmisophonenkarte nicht in relevantem Maße überschritten.

Sportanlagen- und Freizeitlärm

Zur Beurteilung des von Freizeitanlagen im Umfeld des Plangebietes ausgehendem Lärms (vgl. Kapitel II.2.1.6.1) wurden die Schallimmissionen der Anlagen in einem Ausbreitungsmodell berechnet. Als relevante Immissionsorte wurden dabei jeweils die den Quellen am nächsten gelegen Fassaden der geplanten Wohnbebauung gewählt. Die Bewertung erfolgte

immissionspunktbezogen auf Grundlage der Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Berlin. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass durch die genannten Anlagen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.
Aus den im Lärmgutachten ebenfalls enthaltenen Lärmisophonenkarten ist ablesbar, das die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005-1 ebenfalls nahezu vollständig eingehalten werden. Geringfügige Überschreitungen treten nur in den Randbereichen des Plangebiets auf und sind hinnehmbar.

#### II.2.2.6.2 Freiraumbezogene Erholung

Bei Realisierung des Wohnbauvorhabens werden 490 Wohnungen und ca. 220 Apartments für Studierende und Auszubildende errichtet. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit zwei Personen je Wohneinheit in den regulären Wohnungen und einer Person in den Studenten-Apartments ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans künftig von etwa 1.200 Einwohnern auszugehen.

Nach dem Richtwert des Landschaftsprogramms (11 m² pro Einwohner) besteht ein Bedarf an 13.200 m² privater Grünfläche.

Dieser Bedarf lässt sich im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ nicht vollständig decken. Grundsätzlich stehen für die freiraumbezogene Erholung auf dem eigenen Grundstück die Innenhöfe der fünf Baublöcke mit einer Fläche von insgesamt ca. 8.100 m² zur Verfügung. Zusätzlich sollen nach den Darstellungen des Grün- und Freiflächenplans im untergeordneten Umfang weitere Gartenflächen an den Außenkanten der Baublöcke angeordnet werden, die jeweils den angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden. Für die zur Bahnanlage orientierten Freiflächen sieht der Grün und Freiflächenplan lediglich eine Gestaltung als Ziergrün ohne besondere Aufenthaltsqualitäten vor. Dies ist sinnvoll, da auf Grund der hohen Lärmbelastung allenfalls von einer eingeschränkten Nutzbarkeit auszugehen ist (vgl. Kapitel II.2.1.6.1). Die extensiv begrünten Dachflächen im Umfang von 6.000 m² (über alle Vorhabenbereiche) sind nicht zugänglich und können daher keinen Beitrag zur Versorgung mit privaten Grünflächen leisten. Durch die unmittelbare Nähe zur Parkanlage Mauerpark ist die eingeschränkte Versorgung hinnehmbar.

Nach der Bauordnung Berlin sind je Wohnung 4 m² private Kinderspielplatzfläche auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Wohnfläche von drei Ein-Zimmer-Apartments entspricht etwa der Wohnfläche einer Drei-Zimmer-Wohnung. Für die Apartments für Studierende und Auszubildende wird auf Grund des absehbar geringeren Bedarfs an Spielmöglichkeiten für Kinder von einem Drittel des Wertes für herkömmliche Wohnungen, also 1,33 m² pro Apartment, ausgegangen. Dies ist damit zu begründen, dass Studierende und Auszubildende mit Kindern im Kita- oder schulfähigen Alter in der Regel auch kein Ein-Zimmer-Apartment beziehen werden. Eine sinnvolle Nutzung der Apartments mit Kindern wäre somit ohnehin nur bei Zusammenlegung von Apartments möglich. Zudem liegt nach der Berliner Sonderauswertung der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes aus dem Jahre 2012 der Anteil Studierender mit Kind in Berlin deutlich unter 10% ("Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Berlin 2012", Deutsches Studentenwerk, Berlin 2013). Bei den Auszubildenden wird hier von einem ähnlichen Anteil ausgegangen. Von daher ist die Annahme, drei

Senatsexemplar

Apartments für Studierende und Auszubildende wie eine reguläre Wohnung zu behandeln, sachgerecht. Nach dieser Berechnung sind insgesamt etwa 2.300 m² Kinderspielflächen im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ zu errichten. Ausreichende Flächen für solche Spielplätze stehen zur Verfügung. Nach dem Grün- und Freiflächenplan werden die Spielplätze jeweils in den Innenhöfen der einzelnen Baufelder angeordnet.

Beim Neubau von Kindertagesstätten sind nach den in Berlin gültigen Orientierungswerten mindestens 8 m² Außenfläche (6 m² Spielfläche plus Nebenflächen) pro Kind vorzusehen. Bei einer Größe der geplanten Kindertagesstätte von mindestens 51 Plätzen besteht somit ein Bedarf an ca. 410 m² Außenfläche auf dem Baugrundstück. Da nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in dem 1.320 m² großen Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ maximal 660 m² Grundflächen von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig sind, kann der Bedarf auf den verbleibenden Freiflächen (660 m²) erfüllt werden. Eine Kindertagesstätte mit 80 Plätzen (640 m² Bedarf an Außenflächen) ließe sich im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Freiflächen ebenfalls noch realisieren.

Hinsichtlich öffentlicher Grünflächen entsteht durch die zusätzlichen Einwohner ein Bedarf an 7.200 m² wohnungsnaher Parkanlage und 8.400 m² siedlungsnaher Parkanlage. Die geplante Erweiterung des Mauerparks um ca. 5 ha kann diese zusätzlichen Bedarfe im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets abdecken. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Mauerpark in seiner bisherigen Ausdehnung als überlastetet anzusehen ist. Die vielfältigen Nutzungsansprüche als wohnungsnahe Parkanlage, Grünfläche von gesamtstädtischer Bedeutung und touristischer Anziehungspunkt werden bei einer Erweiterung auch für die neu hinzukommenden Flächen gelten.

Der Mauerpark überschreitet künftig eine Größe von 12 ha und kann dann, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, auch formell als siedlungsnahe Freifläche (Stadteilpark) eingestuft werden.

Nach Kinderspielplatzgesetz soll pro Einwohner 1 m² Kinderspielplatzfläche (Nettospielfläche) zur Verfügung stehen. Da der Anteil der Studierenden und Auszubildenden mit Kindern geringer als in der sonstigen Bevölkerung eingeschätzt wird und zudem auch davon ausgegangen werden kann, dass Studierende bzw. Auszubildende mit Kindern in der Regel kein Ein-Zimmer-Apartment beziehen würden, wird der Bedarf für diesen Nutzerkreis geringer angesetzt. Während nach der Berliner Bauordnung bei der Berechnung der notwendigen privaten Kinderspielplatzfläche als Bezugsgröße die Anzahl der Wohnungen verwendet wird, erfolgt die Berechnung der öffentlichen Kinderspielplatzfläche gemäß Kinderspielplatzgesetz auf Grundlage der Anzahl der Einwohner. Es wird angenommen, dass durchschnittlich zwei Personen in einer herkömmlichen Wohnung leben, in den Studentenapartments je eine Person. Analog zur oben vorgenommenen Berechnung der privaten Kinderspielplatzfläche werden auch hier drei Studentenapartments mit einer herkömmlichen Wohnung gleichgesetzt, so dass bei der Berechnung der öffentlichen Kinderspielplatzfläche zwei Drittel des Richtwerts gemäß Kinderspielplatzgesetz, also gerundet 0,7 m² pro Einwohner, angesetzt werden können. Durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich somit ein Bedarf an 1.100 m² Kinderspielplatzfläche.

SenStadtUm

Im Entwurf des Bebauungsplans 1-64b zur Erweiterung des Mauerparks ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Festsetzung eines 2.000 m² großen Bereichs als Spielplatz vorgesehen. Die Größe wurde so gewählt, dass der Größenrichtwert für einen allgemeinen Spielplatz nach Kinderspielplatzgesetz eingehalten wird. Bepflanzungen zur Eingrünung der Anlage können in der Parkanlage realisiert werden, so dass der gesamte Bereich als nutzbare Fläche zu Verfügung stehen wird.

Darüber hinaus wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE der bestehende öffentliche Spielplatz hinter der Wohnbebauung des Grundstücks Ramlerstraße 20-21 zwar in einem Teilbereich durch Flächentausch neu zugeschnitten, in der Summe aber durch den Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Größe gesichert und durch einen Zugang zur Planstraße deutlich besser erreichbar gemacht. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin weiterhin zur Umsetzung eines Maßnahmenkataloges, der die Aufwertung des Spielplatzes zum Inhalt hat.

Durch die neu geschaffene öffentliche Straße sowie die zusätzlichen, öffentlich nutzbaren privaten Verkehrsflächen und die geplante öffentliche Wegeverbindungaußerhalb des Geltungsbereichs in Richtung Swinemünder Straße wird der Spielplatz deutlich besser erkenn- und erreichbar sein und damit einen größeren Nutzerkreis ansprechen. Von diesen neuen Wegeverbindungen werden auch die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Quartiere profitieren, da Mauerpark, Spielplatz Volkspark Humboldthain miteinander verknüpft werden.

### II.2.2.7 Sachgüter

Für den Anschluss der Planstraße an die Gleimstraße wird der Abbruch eines ca. 3 m langen Abschnitts der nördlichen Hauptstützmauer des Tunnels sowie der Abriss einer weiteren, westlich daran anschließenden, ca. 7,5 m langen Stützmauer außerhalb des eigentlichen Tunnels erforderlich. Beide Stützmauern sind Teil des Denkmals „Gleimtunnel“.

Es wird davon ausgegangen, dass wegen des Erhalts des Hauptteils der Anlage der Aussage- und Denkmalwert des Denkmals nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Hauptbestandteile der Konstruktion (Stützwände, Säulen, Brücken, Straßeneinteilung und -beläge), ihre weitgehend originale Erhaltung (gusseiserne Säulen als Pendelstützen, zusammenhängender Trägerrost), ebenso wie die spezifische Anmutung der Gesamtanlage als tunnelartige Reihung mehrerer Elemente bleiben durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan unverändert und dokumentieren weiterhin den orts- und eisenbahngeschichtlichen Hintergrund der Anlage und des Areals.

### II.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

SenStadtUm

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen aber nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken und somit über das dargestellte Maß hinausgehende Umwelteinwirkungen bewirken.

### II.2.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Weiterbestehen der gewerblichen Nutzung des Gebiets auszugehen. In Anbetracht der Lage in einem gut erschlossenen Bereich der Innenstadt wäre mittelfristig eine intensivierte Bebauung zu erwarten. Zur Abschätzung der möglichen Entwicklung ist das ohne diesen Bebauungsplan gültige Planungsrecht zu betrachten (vgl. Kapitel I.2.5).

Mit den Flurstücken 354 und 350 liegt fast der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Auf Grund der Prägung des Gebiets wäre hier eine gewerbliche Bebauung mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,8 einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Im Hinblick auf die Gebäudehöhen wäre eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

Ausgehend von diesen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die bei der Durchführung der Planung prognostizierte Entwicklung des Umweltzustandes auch bei Nichtdurchführung der Planung grundsätzlich eintreffen könnte. Die vorhandenen Vegetationsflächen würden bei einer maximalen Realisierung der bestehenden Baurechte entfallen und die Bodenversiegelung könnte sich auf 80 % erhöhen. In der Folge wäre von weiteren Verschlechterungen hinsichtlich nahezu aller Schutzgüter auszugehen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnnutzung ist nach geltendem Planungsrecht unzulässig.

Für den bestehenden Spielplatz (Flurstück 173) sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung bei Nichtdurchführung der Planung nach den übergeleiteten Festsetzungen des Baunutzungsplans zu beurteilen. Dieser weist zwar allgemeines Wohngebiet der Dichtestufe V/3 aus, eine Bebaubarkeit der Flächen ist jedoch nicht anzunehmen. Der auf dem Flurstück bestehende Kinderspielplatz wurde im Zusammenhang mit der Gebäudezeile an der Graun- und Ramlerstraße errichtet. Er würde daher auch bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben, aber weiterhin schlecht erreichbar bleiben.

SenStadtUm

## II.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

### II.2.3.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Die Realisierung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben ist voraussichtlich ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG. Auch wenn der Geltungsbereich schon im Bestand baulich genutzt wird und teilweise versiegelt ist, wird sich die der Grad der Überbauung bei Realisierung der Planungen erheblich erhöhen. In Folge der Nutzungsintensivierung wird zudem die relative Ungestörtheit von Teilen des Geländes künftig nicht mehr gegeben sein.

Wie aus der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes hervorgeht, sind im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Bestandteilen für Boden, Tiere und Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen, also Eingriffe, zu erwarten.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz dieser Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB stellt klar, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, also vor der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zulässig waren.

Zur Ermittlung, ob die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist, erfolgt eine Gegenüberstellung der Versiegelungsrate, die nach geltendem Planungsrecht zulässig ist, mit der zulässigen Versiegelung entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Indikator Versiegelung wurde gewählt, da insbesondere die durch die Planung vorbereitete Neuversiegelung Ursache der zu erwartenden Eingriffe ist. Der Wirkfaktor Versiegelung eignet sich daher als Indikator für den Eingriffsumfang (so auch § 135b BauGB). Er ist Teil aller standardisierten Verfahren zur Bemessung des Kompensationsumfangs. Über den Vergleich der als städtebauliche Größe bekannten zulässigen Grundflächen und Überschreitungsmöglichkeiten lässt sich der zu erwartende Versiegelungsgrad zudem nachvollziehbar ermitteln und vergleichen.

Die Flurstücke 354 und 350 liegen im unbeplanten Innenbereich, so dass hier § 34 BauGB für die Zulässigkeit von Bauvorhaben heranzuziehen ist. Hier wäre, wie in Kapitel II.2.2.9 dargelegt, ohne den Bebauungsplan eine Versiegelungsrate von 80 % (GRZ 0,8 einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Das Flurstück 173 wird, entsprechend der Bestandssituation, eine Versiegelungsrate von 10 % zu Grunde gelegt.

SpriStadtLm

Zulässige Versiegelung nach bisher gültigem Planungsrecht

| Bereich | Fläche [m²] | Zulässiger Versiegelungsanteil | Zulässige Versiegelung [m²] |
|---|---|---|---|
| Flurstücke 354 und 350 | 35.364 | 80 % | 28.291 |
| Flurstück 173 | 1.736 | 10 % | 174 |
| Geltungsbereich | 37.100 | 77 % | 28.465 |

Im Rahmen der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung wurde in Kapitel II.2.2.2.1 ebenfalls ein Versiegelungsanteil von 77 % (ca. 28.530 m²) ermittelt.

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff ist somit im Hinblick auf die Flächenversiegelung und damit auch den Wasserhaushalt, die Beseitigung bestehender Biotopstrukturen und die Fauna bereits jetzt und damit vor der planerischen Entscheidung in mindestens gleichem Umfang planungsrechtlich zulässig.

Dies gilt allerdings nicht im Hinblick auf die zukünftig zulässigen Gebäudehöhen und die Dichte der Bebauung. Künftig ist in den Vorhabenbereichen eine 3- bis 7-geschossige Bebauung statt einer bisher 2-geschossigen Bebauung zulässig. Die in Kapitel II.2.2.4 beschriebenen klimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans sind teilweise auf die Erhöhung der bisher zulässigen Gebäudehöhen zurückzuführen. Da die Auswirkungen nach den Ergebnissen des Fachgutachtens aber unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit bleiben, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Wohnungen und eine Kindertagesstätte, die als zulässige Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE festgesetzt werden, sind nach geltendem Planungsrecht unzulässig. Die Zunahme der von Lärm betroffenen Einwohner, v. a. entlang des Gebäuderiegels entlang der Bahntrasse, sind daher dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE zuzurechnen. Diese Auswirkungen sind aber nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

Auch wenn ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich ist, sind gleichwohl zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung umweltschützende Maßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ergeben sich aus umweltbezogenen Rechtsvorschriften wie dem Naturschutz-, Bodenschutz- oder Wassergesetz, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden sind. Sie haben vermeidende und ausgleichende Wirkungen im Hinblick auf das geplante Vorhaben und werden daher nachfolgend auch dargestellt.

SenStadtUm

## II.2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### II.2.3.2.1 Lärmschutz

Da aktive Schutzmaßnahmen gegen den Bahnlärm an der Quelle bzw. auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Lärmschutzwände, Maßnahmen gegen das Kurvenquietschen) im Rahmen der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht realisierbar sind (vgl. Kapitel III.3.9.1.2.1) und ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzung von der Lärmquelle im Sinne des Trennungsgrundsatzes des BImSchG auf Grund der beschränkten räumlichen Verhältnisse nicht möglich ist, stützt sich die Sicherung von gesunden und qualitativ hochwertigen Wohnverhältnissen und Aufenthaltsbedingungen im Freiraum maßgeblich auf die lärmabschirmenden Wirkung der zur Bahnanlage ausgerichteten, geschlossenen, mindestens sechsgeschossigen Riegelbebauung. Dies entspricht auch den Grundsätzen des Lärmaktionsplans für lärmrobuste städtebauliche Strukturen. Für eine maximale Wirksamkeit der Maßnahme ist es erforderlich, dass die abschirmende Bebauung vollständig zeitlich vor oder zeitgleich mit den übrigen Gebäuden und Freiflächen errichtet wird.

Durch diese Maßnahme wird in weiten Teilen des Gebietes und insbesondere auf den Freiflächen der Blockinnenbereiche, der Freifläche der Kindertagesstätte und dem öffentlichen Kinderspielplatz eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 sichergestellt.

Zusätzlich werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwei weitere bauliche Maßnahmen festgesetzt, die ein Einstrahlen des Schalls hinter den Gebäuderiegel vermeiden:

- Aus Brandschutzgründen sind in den Verbindungsbauten zwischen den Baublöcken Tordurchfahrten notwendig, die auch von Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr passiert werden können. Um den durch diese Öffnungen eindringenden Lärm zu reduzieren, werden die Wände der Durchfahrten mit einem hoch schallabsorbierenden Material verkleidet.
- Im Baufeld E wird zudem auf dem Dach des Gebäudes eine 1 bis 1,25 m hohe Attika sowie eine 2,6 m breite und 3,75 m hohe Schallschutzwand an der östlichen Fassade des siebten Geschosses errichtet, die dazu dienen, die Schallimmissionen in den Blockinnenbereich weiter zu vermindern. In den Baufeldern C und D wird eine 0,3 bis 0,5 m hohe Attika festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz der zwischen den nördlichen Gebäudefassaden und der Bahnlinie liegenden Freiflächen werden nicht getroffen. Es ist davon auszugehen, dass es auf diesen Freiflächen nicht möglich sein wird, Immissionswerte einzuhalten, die den heutigen Erwartungen an den Aufenthalt im Freien genügen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Umstand, in dem er wohnungsbezogene Außenwohnbereiche (Balkone, unverglaste Loggien, Terrassen) in den der Bahnanlage zugewandten Bereichen nicht zulässt.

Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile, zu schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten sowie in den Baufeldern B, C und E zur Grundrissausrichtung. Im Baufeld D sind Vorgaben zur

Senatsdatum

Grundrissausrichtung nicht möglich, da hier Ein-Raum-Wohnungen für Studierende und Auszubildende entstehen sollen. Hier wird durch besondere Fensterkonstruktionen eine Einhaltung der Wohnruhe insbesondere nachts bei gleichzeitig ausreichender freier Belüftung gewährleistet. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass in allen Wohnungen die heutigen Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden (vgl. Kapitel III.3.9.1.3.1).

Weiterhin sichert der Bebauungsplan durch die Lage und Zentralität des neuen Quartiers, eine gute Anbindung an den ÖPNV und schnell erreichbare, attraktive Ruhe- und Grünbereiche im Mauerpark lärmrobuste Stadtstrukturen im Sinne Lärmaktionsplans. Konkrete Maßnahmen des Lärmaktionsplans mit Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen nicht.

#### II.2.3.2.2 Vermeidung von Luftschadstoffbelastungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt durch die textliche Festsetzung Nr. 14 zu zulässigen Heizbrennstoffen die Luftschadstoffbelastung aus dieser Quelle (siehe Kapitel III.3.9.6 Luftreinhaltung).

#### II.2.3.2.3 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen zu Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen begrenzt.

Grundsätzlich ist geplant, Wege- und Feuerwehrflächen in den Vorhabenbereichen teilweise in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Der genaue Anteil an teilversiegelten Flächen (wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit weiter Fuge, Rasengittersteine) wird im Zuge der Errichtung endgültig festgelegt und kann daher im Rahmen der Umweltprüfung nicht ermittelt werden.

#### II.2.3.2.4 Beseitigung von Bodenverunreinigungen

Um eine Gefährdung von Menschen über den Wirkungspfad Boden - Mensch auszuschließen, ist in Bereichen, die Belastungen über den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufweisen, die oberste Bodenschicht auszutauschen. Alternativ ist eine Versiegelung oder eine Abdeckung der Flächen mit unbelastetem Bodenmaterial möglich. Die Umsetzung erfolgt baubegleitend. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da die Maßnahmen auf Grund der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes verpflichtend sind und im Übrigen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die im Zuge von Baumaßnahmen ausgehobenen Böden werden gutachterlich untersucht. Dabei werden Böden, die den LAGA-Zuordnungswert Z2 überschreiten, fachgerecht entsorgt. Diese aus abfallrechtlichen Gründen notwendige Maßnahme wird zu einer Verbesserung der Belastungssituation des Bodens beitragen. Potentielle Gefährdungen des Grundwassers werden gemindert.

SenStadtUm

#### II.2.3.2.5 Begrünung von Dachflächen

In den Vorhabenbereichen sind insgesamt 6.000 m² der Dachflächen von Gebäuden, mit Ausnahme der Dachflächen von Tiefgaragen, extensiv zu begrünen. Dies entspricht einem Flächenanteil von etwa 50 % der Dachflächen. Zur näheren Bestimmung der Festsetzung „extensive Begrünung“ wird im Durchführungsvertrag konkretisiert, welche Pflanzenarten bei Herstellung der Dachbegrünung im Einzelnen zu verwenden sind. Es werden blütenreiche Säume bis hin zu Magerrasen zu empfohlen.

Werden auf den Dächern der Tiefgaragen Vegetationsflächen angelegt, so ist in diesen Bereichen eine mindestens 70 cm dicke Erdschicht aufzuschütten. So soll eine intensive Begrünung, auch mit kleineren Bäumen, gefördert werden.

Die Maßnahmen minimieren und kompensieren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Stadtklima und Tiere / Pflanzen. Sie fördern die Speicherung und Verdunstung eines Teils des Niederschlagswassers auf der Fläche. Dadurch verringert sich die Menge des Wassers, das in die Kanalisation eingeleitet werden muss. Die Vegetationsflächen wirken zudem abkühlend und Staub bindend und bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere für nektarsuchende Insekten. Zugleich verbessert sich die Eignung der Flächen für die wohnungsnahe Erholung.

#### II.2.3.2.6 Baumpflanzungen

Die Vorhabengebiete „Wohngebäude“ und „Kindertagesstätte“ sind mit Bäumen zu begrünen. Insgesamt sind 56 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen; bei mindestens 25 dieser Bäume sind mittelkronige Arten / Sorten zu verwenden.
Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 15 mittelkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.

Die Festsetzung sichert ein Mindestmaß an größeren Gehölzen im Gebiet. Diese bieten wichtigen Lebensraum für viele Tierarten, insbesondere Vögel, und beleben das Ortsbild. Im Sommer verbessert ihr Schatten die Erholungsqualität im Freiraum.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität (Mindeststammumfang) einzurechnen

#### II.2.3.2.7 Anwendung der Baumschutzverordnung

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung als eigenständiges Recht uneingeschränkt zu beachten. Ein Ausgleich für die Fällung geschützter Bäume erfolgt damit unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der im Zuge der Bebauung tatsächlich entfallenden Bäume in einem eigenständigen Verfahren. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen können zugleich Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzverordnung sein, soweit die entsprechenden Voraussetzungen, insbesondere nach § 6 der Verordnung, erfüllt sind. Danach sind standortgerechte, vorrangig gebietstypische Baumarten zu verwenden.

SenStadtUm

#### II.2.3.2.8 Anwendung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz

Fäll- und Abrissarbeiten müssen, wenn ein Verdacht auf Quartiere nicht durch vorherige Untersuchungen ausgeschlossen wurde, außerhalb der Brut-, Ruhe- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt werden. Durch eine Bauzeitenbeschränkung kann die Tötung von Jungtieren und die Zerstörung von nicht ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten vermieden werden. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG wirken direkt, so dass eine Sicherung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Geeignete Abläufe sind im Rahmen der Bauausführung festzulegen.

Da in Folge der Neubebauung alle ganzjährig geschützten Vogel-Niststätten (als Brutplatz genutzte Nischen und Höhlungen an und in Gebäuden sowie Baumhöhlen) verloren gehen, regelt der Durchführungsvertrag als Ersatzmaßnahme die Anbringung von Nisthilfen an geeigneten Stellen im Plangebiet. Pro entfallender Niststätte ist ein Nistkasten anzubringen. Bei vier Brutrevieren von Höhlen- und Nischenbrütern im Plangebiet (1x Bachstelze, 2x Hausrotschwanz, 1x Kohlmeise) sind dies vier Nistkästen.

#### II.2.3.2.9 Sicherung öffentlicher Grünflächen

Am westlichen Rand des Plangebietes wird ein 1.740 m² großer öffentlicher Spielplatz bestandsorientiert in die Planung übernommen. Dabei wird der Zuschnitt der Fläche geändert, ihre Größe bleibt unverändert. Die Vorhabenträgerin wird die gartengestalterischen Anpassungen und eine Aufwertung der Anlage nach den Regelungen im Durchführungsvertrag vornehmen. Der Fortbestand des Spielplatzes wird damit gesichert und eine ursprünglich erwogene Aufgabe vermieden.

SenStadtUm

### II.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Gesamtberliner Flächennutzungsplans und der Planung für den Mauerpark im Bezirk Pankow seit Anfang der 1990er Jahre entstand das Konzept, auch den gesamten im Bezirk Mitte gelegenen Teil des früheren Güterbahnhofs als öffentliche Parkanlage anzulegen. Diese Planung konnte im Geltungsbereich jedoch nicht umgesetzt werden, da mit der Eigentümergesellschaft keine Übereinkunft über den Erwerb der Flächen erzielt werden konnte, und sich das Land Berlin aufgrund der Haushaltslage nicht in der Lage sieht, Haushaltsmittel für eine Entschädigung infolge einer Festsetzung des gesamten Plangebiets als öffentliche Grünfläche einzusetzen. Zudem wäre eine öffentliche Park- und Erholungsanlage nördlich der Gleimstraße erheblich durch Bahnlärm belastet. Maßnahmen aktiven Schallschutzes scheiden aus (vgl. III.3.9.1.2.1), so dass sich eine lärmrobuste Bebauung als vorzugswürdig erweist. So wurde im Ergebnis 2012 mit der Eigentümergesellschaft ein Konzept vereinbart und vertraglich gesichert, das vorsieht, südlich der Gleimstraße eine öffentliche Parkanlage und nördlich der Gleimstraße ein lärmrobustes Wohngebiet mit lärmabschirmender Wirkung auch zu Gunsten der Wohnbebauung an der Gleim-, Graun- und Ramlerstraße zu entwickeln.

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich von fünf einzeln stehenden Baublöcken wurde im laufenden Verfahren teilweise verworfen. Grund waren die Anforderungen an den Schallschutz, die eine geschlossene Bebauung zur Bahnanlage erforderlich machten.

## II.3 Zusätzliche Angaben

### II.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

#### II.3.1.1 Vorgehensweise

Bei der Umweltprüfung wurden insbesondere folgende Verfahrensschritte durchgeführt:
- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere Umweltatlas Berlin,
- Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung,
- Veranlassung der Erstellung von Fachgutachten und deren Auswertung,
- Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes,
- prognostische Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation unter Zugrundelegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Umweltzustandes unter Berücksichtigung anderer Ziele und Belange des Bebauungsplans.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert.

#### II.3.1.2 Verwendete Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind bei der Umweltprüfung verwendet worden:
- Dipl. Biol. Altenkamp, Rainer 01/2014: Bauvorhaben: Am Mauerpark, hinter Ramlerstr. 20/25, Graunstr. 17-23, Gleimstr. 62-64 in 10355 Berlin, Rodung der Vegetation, Erfassung der Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten von Vögeln, Fledermäusen und Igeln und anschließende Beratung. Begehung am 15.01.2014,
- bfl Büro für Lichtplanung 05/2014: Lichttechnische Untersuchung - Wohnbebauung im Baufeld A; B-Plan 1-64 Mauerpark,
- Bezirksamt Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt 06/2013: 1. Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur Beauftragung eines Geruchsgutachtens aufgrund von Bedenken zu Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der Jugendfarm „Moritzhof“ auf bestehende und geplante Wohnbebauung,
- ECOS Umwelt GmbH 03/2002: Orientierende Untersuchung Güterbahnhof der Nordbahn in Berlin,
- G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik 06/2012: Orientierende Altlastenuntersuchung und überschlägige Kostenschätzung,
- G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR 07/2013: Bericht zu Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen,

SenStadtUm

- GEO-NET Umweltconsulting GmbH 04/2014: Fachbeitrag Stadtklima zum Bebauungsplan 1-64 „Am Mauerpark“ im Bezirk Berlin-Mitte
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbh 01/2015: Lärmgutachten Wohnbebauung im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbh 03/2015: Immissionsprognose B-Plan 1-64 - Auswirkungen der neuen Schall 03 auf das Schallschutzkonzept
- Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung 02/2013: Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 1-64a,
- Scharon, Jens 08/2013: Faunistischer Fachbeitrag (Brutvögel, streng geschützte Arten, ganzjährig geschützte Lebensstätten) für die B-Planfläche I-64 in Berlin-Mitte,
- Saure, Christoph Dr. 09/2103: Untersuchung der Stechimmenfauna westlich des Mauerparks; Nördlicher Teil zwischen Gleimstraße und S-Bahn-Ring (Berlin, Bezirk Mitte).

### II.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel des Monitoring ist es, die Prognose des Umweltberichts einer Kontrolle zu unterziehen. Bei Umsetzung des Plans ist allerdings nicht mit signifikanten Abweichungen der Realentwicklung von der diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustandes zu rechnen, so dass auf ein speziell vorhabenbezogenes Monitoring verzichtet werden kann. Die regelmäßig auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene durchgeführten Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind grundsätzlich ausreichend.

Sollten sich durch die Nachbarschaft zur Parkanlage Mauerpark mit ihren vielfältigen Freizeit- und Erholungsnutzungen und insbesondere dem Streetballfeld für Basketball Konflikte ergeben, so sind die Parknutzungen im Hinblick auf den Lärmschutz verstärkt durch die zuständigen Umweltämter zu beobachten.

Senatsfassung

## II.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst Teile eines ehemaligen Güterbahnhofs zwischen der Gleimstraße im Süden, den Eisenbahnanlagen (Ringbahn) im Norden und dem bestehenden Mauerpark im Bezirk Pankow im Osten. Die Flächen wurden nach Einstellung der Bahnnutzung über längere Zeit gewerblich genutzt. Neben einem Gerüstbaubetrieb und einer Altmetallverwertung befanden sich im Gebiet diverse kleine Werkstätten. In Vorbereitung auf die Umnutzung wurden diese geräumt, die meisten Gebäude wurden inzwischen entfernt. Zudem ist ein öffentlicher Kinderspielplatz im Hinterhof der Bebauung an der Graun- und Ramlerstraße Teil des Geltungsbereichs.

Hinsichtlich der Biotopausstattung dominieren versiegelte Flächen wie Gebäude, Lagerflächen und Straßen. Dazwischen hat sich in ungenutzten Bereichen die typische Vegetation von brach gefallenen Standorten mit Gras- und Hochstaudenvegetation, Gebüschen und Bereichen mit Vorwaldcharakter etabliert.

Es wurden faunistische Untersuchungen zu den Arten(gruppen) Vögel, Fledermäuse, Bienen und Wespen sowie Zauneidechse durchgeführt. Im Ergebnis wurden besonders geschützte Arten sowie Arten der jeweiligen Roten Liste Berlins festgestellt. Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht können jedoch durch Bauzeitbeschränkungen größtenteils vermieden werden. Dauerhaft geschützte Vogel-Niststätten werden durch die Anbringung von Nistkästen im Plangebiet ersetzt.

Im Zuge der Verwirklichung des Bauvorhabens (Neubau von 490 Wohnungen und ca. 220 Studenten-Apartments in fünf Baublöcken, jeweils mit Tiefgarage, Neubau einer Kindertagesstätte, Bau einer öffentlichen Straße und eines privaten Quartiersplatzes sowie privater Verkehrsflächen) werden die vorhanden Biotopstrukturen nahezu vollständig beseitigt werden. Lediglich der Kinderspielplatz wird in seiner jetzigen Form weitgehend erhalten bleiben. Die Bestandsbäume werden, mit wenigen Ausnahmen im Bereich der Kindertagesstätte, gefällt werden.

In der Folge wird das Plangebiet durch Gebäude und Erschließungsflächen weitgehend überbaut. Zum Ausgleich wird festgesetzt, dass die Vegetationsflächen auf Tiefgaragen in den Innenhöfen mit einer 70 cm dicken Erdschicht überdeckt werden müssen, damit dort auch größere Sträucher und kleine Bäume gepflanzt werden können. Die Begrünung der Freiflächen ist nach den Darstellungen im Grün- und Freiflächenplan mit Rasen, Stauden, Gräsern und Sträuchern geplant.

6.000 m², das entspricht ca. 50 % der Dachflächen der Häuser werden mit einer extensiven Begrünung versehen. Im Plangebiet werden insgesamt 71 Bäume neu gepflanzt.

Da das Plangebiet wegen seiner direkten Nähe zu Eisenbahnanlagen (Ringbahn) tags und nachts erheblich mit Lärm belastet ist, werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vielfältige Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen. Zentrales Element ist dabei die Schaffung eines durchgehenden Gebäuderiegels parallel zur Bahnstrecke. Er schirmt den Lärm in weiten Teilen des Plangebiets und darüber hinaus für die vorhandene Wohnbebauung entlang der Gleim-, Graun- und Ramlerstraße ab. So wird es möglich, in den Innenhöfen der Baublöcke, im Bereich der Kindertagesstätte und auf dem Kinderspielplatz ruhige Flächen zu sichern, die zur Erholung im Freiraum genutzt werden können. Durch den direkt angrenzenden Mauerpark im Osten und (nach erfolgter Erweiterung des Parks) im Süden ist die Versorgung mit Grünflächen und Kinderspielplätzen in der Umgebung als gut einzustufen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die naturschutz- und bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Wegen der Zunahme der Bodenversiegelung und des Verlustes an relativ ungestörten Sukzessionsflächen einschließlich der sie nutzenden Tierarten, ist die Planung, trotz intensiver baulicher Vornutzung des Geländes, als Eingriff in Natur und Landschaft einzustufen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen festgesetzt (u. a. Pflanzung von Bäumen, Begrünung der Dächer von Tiefgaragen und Gebäuden). Die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich ist nicht erforderlich, da die zu erwartenden Eingriffe

SenStadtUm

auch ohne diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach geltendem Planungsrecht zulässig wären.

SenStadtUm

# III PLANINHALT

## III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE regelt die Umnutzung einer gewerblich geprägten Gebiets zu einem Wohngebiet mit einigen Läden und einer Kindertagesstätte. Der Plan dient vor allem der Wohnraumversorgung der Bevölkerung in innerstädtischer Lage. Geplant sind Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnformen zu unterschiedlichen Miethöhen mit dem Ziel, eine soziale Durchmischung zu fördern.

Neben der Erschließung des Gebiets selbst durch Errichtung einer öffentlichen Straße mit Anschluss an die Gleimstraße wird zusätzlich für Fußgänger und Radfahrer eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung und die Anbindung an den Bezirk Pankow planungsrechtlich gesichert. Die bisherige Zufahrt von der Bernauer Straße über die Gleimstraße, die derzeit noch als Gebietserschließung dient, soll zukünftig nicht mehr genutzt werden.

Schließlich wird ein bestehender Kinderspielplatz neu zugeschnitten und planungsrechtlich gesichert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und die umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan basiert auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens (2011; Vorzugsvariante Lorenzen Architekten) und nachfolgender Weiterentwicklungen und Detaillierungen durch verschiedene Architekturbüros (Baufeld A: Lorenzen Architekten; Baufeld B: Nöfer Gesellschaft von Architekten; Baufeld C: Georg Fuchshuber und Partner Freie Architekten BDA; Baufeld D: feddersenarchitekten ; Baufeld E: CN Architekten), Landschaftsarchitekten (Lützow 7 Landschaftsarchitekten) und Erschließungsplaner (PST GmbH).

Vorgesehen ist ein in fünf Blöcke gegliedertes Wohngebiet mit insgesamt 490 Wohnungen und ca. 220 Apartments für Studierende und Auszubildende. Dabei sind die Seiten der Blöcke, die zur nordwestlichen, nördlichen, östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze und somit im Wesentlichen zu den offenen Bereichen der Umgebung ausgerichtet sind (Mauerpark, Bahnflächen), geschlossen ausgebildet, die übrigen Blockseiten, die zur künftigen öffentlichen Straße und zu den Bereichen zwischen den Blöcken ausgerichtet sind, in Einzelbaukörper gegliedert. Die Höhen der Hauptbaukörper variieren zwischen fünf und sieben Geschossen; einzelne angegliederte Gebäudeteile umfassen drei und vier Geschosse. Im Bereich der Gebietszufahrt im Süden besteht ein Höhenunterschied zwischen der Geländeoberfläche des angrenzenden Baufeldes und der Gleimstraße. Hier befindet sich unterhalb der Geländehöhe des Baufeldes A ein Geschoss, das sich auf Höhe der öffentlichen Straße befindet und von dort zugänglich werden soll. Zudem verbindet dieses Geschoss auf dieser

SenStadtUm

Ebene die ersten beiden entlang der geplanten öffentlichen Straße vorgesehenen Baukörper. Die drei nördlichen Blöcke sind baulich verbunden, um gegenüber dem Lärm der nördlich angrenzenden Bahnanlagen eine geschlossene Bauflucht auszubilden.

In der Gebietsmitte werden im Bebauungsplan an den Blockecken sowie an der Zufahrt zum Vorhabengebiet Flächen für Gewerberäume festgesetzt, so dass hier Einrichtungen zur Gebietsversorgung Platz finden können. Für jeden der fünf Blöcke wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan je eine Tiefgarage zur Unterbringung der Pkw- und Fahrradstellplätze festgesetzt.

Am westlichen Rand des Plangebiets ist als freistehender Baukörper eine bis zu dreigeschossige Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen und zugehörigen Freiflächen vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vorrangig von der Gleimstraße aus über eine öffentliche Straße, deren Zufahrt unmittelbar westlich der denkmalgeschützten Brückenanlage (Gleimtunnel) liegt. Diese neue Erschließungsstraße vermittelt zwischen der tiefer gelegenen Gleimstraße und dem ca. 6,0 m höher gelegenen künftigen Wohngebiet. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straße führt zunächst geradlinig in die Gebietsmitte und zweigt dort etwa im rechten Winkel nach Westen ab; am Gebietsrand ist eine Wendefläche ausgebildet.

In der Gebietsmitte, nördlich des Standortes der Kindertagesstätte, wird eine an die öffentliche Straße angelagerte Fläche als Platzbereich mit Schankfläche gestaltet, die im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ festgesetzt wird.

Zusätzlich zur Erschließung von Süden durch die geplante öffentliche Straße ist eine Wegeverbindung durch das geplante Wohngebiet in Ost-West-Richtung zwischen den Wohnquartieren des sogenannten Gleimviertels und dem bestehenden Mauerpark im Osten und den Bereichen am Bahnhof Gesundbrunnen sowie dem Humboldthain im Westen als öffentlich nutzbare Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen; die dafür auf dem Vorhabengrundstück notwendigen Flächen werden planungsrechtlich gesichert.

## III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Das gesamtstädtisch bedeutsame Planungsziel des Flächennutzungsplans (FNP) zwischen der Bernauer Straße und dem Ringbahngraben ist zum einen die Sicherung des großräumigen öffentlichen Freiraumzusammenhangs aus Mauerweg, Falkplatz, Mauerpark und Jahn-Sportpark und Vernetzungen zum Humboldthain und zum weiteren Verlauf des Mauerwegs. Der FNP stellt dafür eine zusammenhängende Grünfläche mit Symbolen für ungedeckte und gedeckte Sportanlagen (Sportpark, Max-Schmeling-Halle) und Parkanlage dar. Die angrenzenden Grünverbindungen mit Vernetzungsfunktionen nach Pankow und zum Humboldthain werden durch Grünzüge in symbolischer Breite dargestellt. Zum anderen werden als gesamtstädtisches Planungsziel östlich und westlich, an die Grünfläche des Mauerpark an-

SenStadtUm

grenzend große, zusammenhängende, innerstädtische Wohnbauflächen W 1 dargestellt. Im Norden grenzen diese an die Bahnflächen der Ringbahn, im Süden und Westen an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Bernauer und Brunnenstraße).

Gemäß der Darstellungssystematik des FNP werden Art und Maß der Bodennutzung in ihren Grundzügen dargestellt und generalisierte Aussagen getroffen. Der FNP setzt damit den Rahmen, der auf den nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert wird. Die im FNP gewählte Darstellungsschärfe entspricht den Grundzügen der Planung und lässt den notwendigen Handlungsspielraum für die örtliche Planung. Mit der generalisierten Darstellung werden keine parzellenscharfen Flurstücks- oder Grundstücksgrenzen dargestellt, sondern im gesamtstädtischen Kontext schlüssige übergeordnete Nutzungsvorstellungen. Diese Darstellungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung anhand der konkreten örtlichen Situation und Verhältnisse so zu präzisieren, dass die Grundzüge des FNP erhalten bleiben. Die Ausführungsvorschriften des FNP (Pkt. 11.2 AV FNP) sehen deshalb vor, dass die genaue Bestimmung von Grenzen für Zweckbestimmung und Größe der Grünflächen im Zuge der konkretisierenden Planung erfolgt. Ergänzend wird im Pkt. 11.3.2 (Entwicklungsgrundsatz Nr. 6) der Rahmen abgegrenzt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die örtliche Konkretisierung ausgestaltet werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 1994 bei der Aufstellung des FNP in der Stellungnahme zu den Anregungen und Bedenken (Abwägungsband, Seite 146) der Auftrag für die weitere Konkretisierung dieses übergeordneten Planungsziels formuliert: „Detaillierte Nutzungsabgrenzungen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu entwickeln."

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt der FNP entlang der Wolliner, Graun- und Ramlerstraße Wohnbaufläche W1 dar. Das Wohngebiet sowie der Kitastandort sind aus dieser Darstellung des FNP entwickelbar.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zum Mauerpark weicht die Baugebietsgrenze auf ganzer Grundstückslänge geringfügig von der Bauflächendarstellung des FNP ab. Auch vor dem Hintergrund restriktiver Vorgaben für die Entwicklung von Baugebieten aus Frei- und Grünflächen gemäß Ziff. 11.3.2 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des FNP Berlin vom 29.06.2011 ist die Entwickelbarkeit des Baugebiets gegeben. Gemäß Ziff. 11.3.2 der Ausführungsvorschriften besteht „im Zuge der konkretisierenden Planung … die Möglichkeit untergeordneter Grenzkorrekturen zwischen Frei- und Grünflächen und für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen". Auf Grund der Geringfügigkeit der Abweichungen von den FNP-Darstellungen (etwa 1 bis 1,5 ha) ist die Entwicklungsfähigkeit gegeben. Im Gegenzug wird auf den südlich an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzenden Teil (Bebauungsplan 1-64b im Verfahren) eine Erweiterung des Mauerparkareals zu Lasten von im FNP dargestellten Bauflächen vorgenommen (ca. 0,8 ha Zugewinn), so dass insgesamt eine nahezu ausgeglichene Bilanz zwischen Baugebieten und Grünflächen entsteht.

SenStadtUm

Der im FNP dargestellte nördlich angrenzende Grünzug in symbolischer Breite hat das Ziel, eine überörtliche Grünverbindung zwischen Mauerpark und Humboldthain zu schaffen. Auf Grund der generalisierten Darstellung im FNP liegt dieser Grünzug überwiegend auf Bahnflächen. Laut AV FNP in der Fassung vom 29.06.2011 Entwicklungsgrundsatz 11.5 sind „Grünzüge von übergeordneter Bedeutung dann in einheitlicher Breite dargestellt (...), wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und der Grünzug noch nicht oder nur in Teilstücken vorhanden ist. Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen." Eine unmittelbare Größenbestimmung von Grünflächen ist aus den Darstellungen des FNP nicht ableitbar. Die Intention des FNP, zwischen Mauerpark und Humboldthain eine übergeordnete Grünverbindung herzustellen, wird im Zuge der geplanten Maßnahme durch eine weiter südlich gelegene öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung auf der in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraße und in deren westlicher und östlicher Verlängerung gesichert. Der Anschluss an den Mauerpark wird dadurch unmittelbar gewährleistet und die Vernetzungsfunktion hergestellt. Der geplante Quartiersplatz (Fußgängerbereich) und der Spielplatz werden in die Vernetzungsfunktion einbezogen und erhöhen dadurch die Qualität der Verbindung.

Zusätzlich wird die Fuß- und Radwegeverbindung am östlichen Grundstücksrand nach Norden weitergeführt, so dass auch der Anschluss an die überörtliche Grünverbindung des Mauerwegs in Richtung Pankow gewährleistet wird.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen sich insgesamt im Entwicklungsrahmen des FNP. Sie stellen im großräumigen Zusammenhang der Freiflächen eine örtliche Grenzkorrektur dar, die dem Grundzug der Planung des FNP nicht entgegensteht. Die 2003 eingeleitete Änderung des FNP für den „Ehemaligen Güterbahnhof der Nordbahn" (01/03) ging von einer Überbauung des ehemaligen Mauerstreifens über die gesamte Länge zwischen dem Grünzug zwischen Mauerpark und Humboldthain entlang dem Ringbahngraben und der Bernauer Straße sowie bis an die östliche Bezirksgrenze aus, was eine Erweiterung der Bauflächendarstellung im FNP hätte erfordern können. Die in Rede stehenden Flächen liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sollen nunmehr nicht mehr zu Bauflächen entwickelt werden. Stattdessen werden diese zur Erweiterung des Mauerparks herangezogen. Dies entspricht den Intentionen der FNP-Darstellung ebenso wie die Entwicklung des Baugebiets und der Grünverbindung im Plangebiet. Da auch die übrigen Teilbereiche der 2003 beabsichtigten Änderungen am Bahnhof Gesundbrunnen und an der Bernauer Straße obsolet sind, soll die Änderung des FNP eingestellt werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben, da die Grundkonzeption des FNP, nämlich die Erweiterung des Mauerparks und die Sicherung des Freiraumzusammenhangs sowie die Sicherung von Wohnbauflächen durch die vorliegende Planung umgesetzt werden.

SenStadtUm

## III.3 Begründung der Festsetzungen

### III.3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 173, 350 und 354, Flur 92, Gemarkung Wedding im Bezirk Mitte. Das Plangebiet umfasst damit alle Flächen, die für die geplante städtebauliche Neuordnung relevant sind und für die Regelungen zur Umsetzung der Vorhaben getroffen werden müssen einschließlich der notwendigen Erschließungsflächen und von Flächen, die dem Anschluss an Nachbargebiete dienen.

Ein bestehender öffentlicher Spielplatz am Westrand des Geltungsbereichs wird einbezogen, da er künftig räumlich-funktional unmittelbar mit dem Plangebiet verbunden ist. Im Zuge des Bauvorhabens und der geplanten öffentlichen Straße wird eine Flächenarrondierung des Spielplatzes erforderlich.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zugleich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan treffen auch Festsetzungen nach § 9 BauGB für öffentliche Zwecke (öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz).

Der Geltungsbereich entspricht dem Antrag der Vorhabenträgerin.

SenStadtUm

### III.3.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE setzt für die Vorhabenbereiche mit den Bezeichnungen „Wohngebäude“ und „Kindertagesstätte“ keine Baugebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, sondern definiert positiv durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 die auf den jeweiligen Teilbereichen des Vorhabengrundstücks allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dies erfolgt, um gegenüber den Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO eine bessere, auf das konkrete Vorhaben bezogene Feinsteuerung zu erreichen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig.

#### III.3.2.1 Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohngebäude“

*Textliche Festsetzung 1:*

*(1) Der Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Wohngebäude“ dient vorwiegend dem Wohnen.*

*(2) Zulässig sind:*

*a) Wohngebäude;*

*b) im ersten und zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben;*

*c) innerhalb der Fläche $A_4A_5A_6A_7A_8A_9A_4$ in Gebäudeteilen unterhalb von 49,0 m über NHN sowie innerhalb der Flächen $B_1B_2B_{14}B_{13}B_1$, $C_{17}C_{18}C_{19}C_{20}C_{21}C_{22}C_{23}C_{24}C_{17}$ und $D_7D_8D_9D_{10}D_{11}D_{12}D_7$ im ersten Vollgeschoss der Wohngebäude auch*
- *die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen,*

*bis zu einer Geschossfläche von jeweils 200 m²;*

*d) Stellplätze in Tiefgaragen und nicht mehr als 35 oberirdische Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie die dazu erforderlichen Zufahrten;*

*e) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.*

*(3) Im Gebäude entlang der Linie $D_3D_4D_5D_6$ sind nur Wohnungen für Studierende und Auszubildende zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall auch Wohnungen für vergleichbare Personengruppen zugelassen werden.*

*(4) Ausnahmsweise können die der Ver- und Entsorgung des Vorhabenbereichs dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.*

Gemäß dem Konzept der Vorhabenträgerin werden die neu zu errichtenden Gebäude vorrangig für Wohnnutzungen geplant, ferner für dem Wohnen zugeordnete Nutzungen wie Tiefgaragen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 vorwiegend Wohngebäude allgemein zugelassen.

In der westlichen und östlichen Umgebung dominiert ebenfalls das Wohnen, so dass die Zulässigkeit von Wohngebäuden mit den angrenzenden Wohnquartieren korrespondiert. Südlich der Gleimstraße soll mit der Erweiterung des Mauerparks eine öffentliche Grünfläche entstehen. Mögliche Konflikte der geplanten Wohnbebauung mit ggf. störenden Nutzungen in der Umgebung wurden untersucht, eine Vereinbarkeit ist gegeben.

Ziel der Planung ist, im Plangebiet eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnnutzungen zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept der Vorhabenträgerin sieht zu diesem Zweck für das nördliche Gebäude im Baufeld D kleine Einraumwohnungen für Studierende und Auszubildende vor. Die Schaffung von Wohnraum für diese Personengruppen ist im Interesse des Landes Berlin. Die Nordfassade dieses Wohngebäudes ist allerdings hohen Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr ausgesetzt.

Die Gebäudeausrichtung parallel zu den Bahnanlagen ist wesentlicher Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes. Es sieht die Errichtung einer durchgängigen Gebäudezeile am Nordrand des Baugebiets vor, die die Blockinnenbereiche und die weiter südlich gelegenen Baufelder vor dem Schienenverkehrslärm abschirmen soll. Die Anordnung einer Mindestanzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ausschließlich zur lärmabgewandten südlichen

SenStadtUm

Gebäudeseite wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, soll aufgrund der geringeren Flächeneffizienz sowie der besonderen Erschließungsanforderungen entsprechender Grundrisslösungen jedoch nicht zwingend in allen nördlichen Baufeldern eingefordert werden. Das nördliche Gebäude des Baufeldes D ist aufgrund seiner Längenstruktur geeignet für die Errichtung von Kleinwohnungen, die Einzelbaukörper entlang der Planstraße sind für diesen Zweck ungünstig. Daher bietet sich dieses Gebäude für die Absicht der Vorhabenträgerin an, auch günstigen Wohnraum für Studierende und Auszubildende zu schaffen.

Durch die festgesetzten Lärmschutzanforderungen sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt (siehe Kapitel III.3.9.1.3.1) Ein Schlafen bei geöffnetem Fenster wird durch spezielle Fensterkonstruktionen möglich, ggf. empfundene Einschränkungen gegenüber dem freien Lüften sind hinnehmbar. Für die Wohnungen mit reiner Nordlage besteht aufgrund der Weite der angrenzenden Bahnanlagen eine ausreichende Belichtung, aufgrund der Ausrichtung gibt es jedoch keine Besonnung. Dieser Nachteil sowie der Verzicht auf Balkone an diesem Gebäude aufgrund der Lärmbelastung werden vom Plangeber für die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen in Studium und Ausbildung als hinnehmbar beurteilt. Die fußläufige Nähe zum U-/S- und Fernbahnhof Gesundbrunnen (etwa 650 m) ist gerade für diese Personengruppen, die in der Regel nicht über ein Auto verfügen, von großem Vorteil. Anders als etwa bei familiengeeigneten Wohnungen werden Studierende und Auszubildende nur einen begrenzten Lebensabschnitt lang diese Wohnungen bewohnen. Da es sich um sehr kleine Wohnungen handelt, die dennoch zu einem für diese Personengruppen tragbaren Mietpreis angeboten werden sollen, sind auch wirtschaftliche Belange der Vorhabenträgerin zu berücksichtigen.

Mit der Zulassung von Ausnahmen besteht die Möglichkeit Nutzergruppen in vergleichbaren Wohn- und Lebenssituationen, wie z. B. Personen mit befristeten Arbeitsverhältnissen zu Ausbildungszwecken oder nach dem Wissenschaftszeitvertragsgesetz, hier wohnen zu lassen.

Im ersten und im zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude werden Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zugelassen. Entsprechende Nutzungen haben in der Regel keine störenden Auswirkungen auf das Wohnen und stellen eine ergänzende Nutzungskomponente dar. So besteht die Möglichkeit, dass freiberuflich Tätige, die in dem Gebäude wohnen, einzelne Einheiten auch als Praxis bzw. Büro nutzen können. Eine Störung der Wohnnutzung würde jedoch eintreten, wenn Räume für freie Berufe in erheblichem Umfang eingerichtet würden und es dadurch zu einem verstärkten Publikumsverkehr in Treppenhäusern kommen würde. Aus diesem Grund werden die Räume für freie Berufe auf das erste und zweite Vollgeschoss beschränkt. Die oberen Geschosse des Gebäudes bleiben dadurch ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Die Beschränkung der Zulässigkeit der Räume für freie Berufe auf das erste und zweite Vollgeschoss führt zu einer der Hauptnutzung – dem Wohnen – untergeordneten Bedeutung. Planungsziel ist es, das innerstädtische Wohnen zu stärken. Eine schleichende Tertiärisierung, bei der die Wohnungen zu einem großen Teil in Räume für freie Berufe umgewandelt werden, soll insbesondere in den oberen Geschossen verhindert werden.

SenStadtUm

Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 nur innerhalb der Flächen $A_4A_5A_6A_7A_8A_9A_4$ in Gebäudeteilen unterhalb von 49,0 m über NHN sowie innerhalb der Flächen $B_1B_2B_{14}B_{13}B_1$, $C_{17}C_{18}C_{19}C_{20}C_{21}C_{22}C_{23}C_{24}C_{17}$ und $D_7D_8D_9D_{10}D_{11}D_{12}D_7$ im ersten Vollgeschoss zulässig. Innerhalb dieser Bereiche werden solche gewerbliche Nutzungen jeweils auf eine Geschossfläche von bis zu 200 m² begrenzt, um die Kleinteiligkeit der Nicht-Wohnnutzungen zu wahren und handelsstrukturelle Auswirkungen zu vermeiden. Die zugelassenen Nutzungen dienen vorrangig der Selbstversorgung des Gebiets und erweitern das in innerstädtischen Wohngebieten übliche Nutzungsspektrum in begrenztem Umfang. Eine Belebung der Erdgeschosszonen um den Quartiersplatz und im Bereich der Zufahrt zu dem Wohngebiet ist gestalterisch und stadtstrukturell erwünscht. Die gewerblichen Nutzungen werden aber auf das Erdgeschoss bzw. auf das Geschoss auf Höhenniveau der Erschließungsstraße an der Gebietszufahrt sowie in ihrer Größe und Lage im Gebiet beschränkt, um Störungen der Hauptnutzung Wohnen zu vermeiden.

Bei der Höhenfestsetzung von 49,0 m über NHN handelt es sich um die Geländeoberkante, wie sie überwiegend im Baufeld A vorliegt. Wegen des Höhenunterschieds zwischen Gleimstraße und dem geplantem Wohngebiet wird die geplante Erschließungsstraße jedoch in ihrem südlichen Abschnitt mit Gefälle geführt, so dass hier ein Höhenunterschied von etwa 5,5 m entsteht. In diesem Bereich sollen die neben den Wohnungen zulässigen Nutzungen unterhalb der Geländeoberkante des Baufeldes A auf Höhe der künftigen Straße zulässig sein. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der im Bebauungsplan eingeräumte Rahmen an gewerblichen Nutzungen wohnverträglich sein wird. Die aktuelle Projektplanung sieht eine soziale Einrichtung, eine Schank- und Speisewirtschaft und eine Gewerbeeinheit für freie Berufe in den Erdgeschossen der Wohngebäude am Quartiersplatz sowie im Baufeld A einen Laden vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt jedoch ein etwas breiteres Nutzungsspektrum fest, als die Projektplanung als Art der gewerblichen Nutzung derzeit vorsieht und wie sie im Durchführungsvertrag festgelegt wird. Dies erfolgt, um eine gewisse Flexibilität bei ggf. geänderten Nutzungsansprüchen möglicher künftiger Gewerbebetriebe einräumen zu können. Da es sich nur um kleinteilige Nutzungen mit maximal jeweils 200 m² Geschossfläche handelt, sind diese Nutzungen grundsätzlich wohnverträglich.

Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, werden die in diesen Baugebieten sonst zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ausdrücklich festgesetzt. Daher werden Stellplätze in Tiefgaragen ohne zahlenmäßige Begrenzung sowie nicht mehr als 35 oberirdische Stellplätze jeweils mit deren Zufahrten für den Bedarf, der durch die im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ zugelassene Nutzung verursacht wird, zugelassen. Oberirdische Garagen werden hingegen nicht zugelassen, da diese mit dem städtebaulichen und Freiraum-Konzept nicht vereinbar sind. Für die künftige Wohnnutzung wird damit eine ausreichende Zahl an Stellplätzen in den Tiefgaragen jeweils unter den

SenStadtUm

Baufeldern sowie in begrenztem Umfang auch oberirdisch (z. B. für Besucher, Fahrzeugen von Gehbehinderten etc.) ermöglicht.

Weiterhin werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zugelassen. Dadurch wird die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen ermöglicht, die dem Nutzungszweck des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, wie z. B. Fahrradabstellanlagen oder Flächen für die Mülltonnenverbringung. Zu den Nebenanlagen gehört auch ein geplanter Personenaufzug im Baufeld A, der in diesem Bereich wegen des Höhenunterschiedes zwischen der geplanten öffentlichen Straße und der Geländeoberfläche des Baufeldes A von etwa 5,5 m eine erhebliche Erleichterung für die Erschließung des Gebiets, u. a. für mobilitätseingeschränkte Personen, darstellt. Die Errichtung dieses Aufzugs wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung, die der Ver- und Entsorgung der Vorhabenbereiche dienen, können gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 (5) ausnahmsweise zugelassen werden. Dadurch sollen insbesondere technische Anlagen, die für die Erschließung des Vorhabengebietes mit Medien notwendig sind, wie z. B. Verteilerkästen, zugelassen werden. Eine Einschränkung für Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, erfolgt dabei nicht. Um jedoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll die Ausnahme nur gewährt werden, wenn dies mit dem Ziel einer städtebaulich einheitlichen Gestaltung des Wohnumfeldes vereinbar ist und nicht dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Außenanlagenplan widerspricht.

#### III.3.2.1.1 Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht eine erhebliche Belastung durch Schienenverkehrslärm. Wie die Ergebnisse eines Lärmgutachtens (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbh 01/2015: Lärmgutachten Wohnbebauung im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64; im Folgenden: Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015) belegen, können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch durch die lärmabschirmende Stellung von Baukörpern in einer Mindesthöhe, Maßnahmen zur Dämmung an Gebäuden sowie zur Anordnung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite oder Einbau besonderer Fensterkonstruktionen sowie ergänzenden Maßnahmen gewahrt werden. Zudem wird durch eine bedingte Festsetzung sichergestellt, dass die Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebiets erst dann zulässig wird, wenn die vor Lärm schützende Bebauung im Norden des Plangebiets entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert wurde. (vgl. hierzu III.3.9 Immissionsschutz).

Auf Grundlage der vorliegenden Bodenuntersuchungen ist davon auszugehen, dass die jetzigen Oberböden nicht für Spielplätze, Wohnen oder Hausgärten geeignet sind, mögliche Sanierungsmaßnahmen aber baubegleitend durchgeführt werden können, z. B. durch Bodenaustausch oder die Überdeckung mit unbelastetem Boden. Die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen stehen einer Verwirklichung des Vorhabens unter technischen und finanziellen Aspekten nicht im Wege.

Senatorium

### III.3.2.1.2 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ sollen nach der Projektplanung ca. 490 Wohnungen und ca. 220 Ein-Raum-Apartments für Studierende und Auszubildende entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit 2,0 Personen je Wohneinheit und 1,0 Personen je Ein-Raum-Apartment wird daher im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von etwa 1.200 Bewohnern als Berechnungsgrundlage ausgegangen.

Soziale Infrastruktur

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird entsprechend der Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 eine Jahrgangsstärke von 1% der Wohnbevölkerung für den Langzeitbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und den Platzbedarf in Grundschulen, Oberschulen und Jugendfreizeiteinrichtungen (also bis zu 11,3 Kinder bzw. Jugendliche je Altersjahrgang) zugrunde gelegt. Der für den Spitzenbedarf in Kindertagesstätten angegebene Jahrgangsstärkenanteil von 2% in der hierfür relevanten Altersgruppe der unter 6-Jährigen bleibt im vorliegenden Fall unberücksichtigt, weil sich die Gebietsentwicklung über einen längeren Zeitraum hinziehen wird, so dass die für die Bedarfsrechnung relevante Altersgruppe zeitlich versetzt zuziehen und die Kita-Plätze daher auch zeitlich versetzt nachfragen wird.

Da Studierende und Auszubildende in der Regel weniger Wohnraum benötigen als zum Beispiel Familien, werden diese Wohnungen mit deutlich weniger Wohnfläche geplant. In der Projektplanung sind sie als kleine Ein-Zimmer-Apartments im Baufeld D angeordnet. Die Geschossfläche und somit die Wohnfläche des Vorhabens insgesamt wurden dabei gegenüber vorhergehenden Planungsphasen nicht wesentlich verändert. Die Wohnfläche von drei Ein-Zimmer-Apartments entspricht etwa der Wohnfläche einer Drei-Zimmer-Wohnung. Der Bedarf von Studierenden und Auszubildenden an sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen und Jugendeinrichtungen ist in der Regel geringer als bei anderen Bevölkerungsgruppen Studierende und Auszubildende mit Kindern im Kita- oder schulfähigen Alter werden in der Regel auch kein Ein-Zimmer-Apartment beziehen. Eine sinnvolle Nutzung der Apartments mit Kindern wäre somit ohnehin nur bei Zusammenlegung von Apartments möglich. Zudem liegt nach der Berliner Sonderauswertung der Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes aus dem Jahr 2012 der Anteil Studierender mit Kind in Berlin deutlich unter 10% ("Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Berlin 2012", Deutsches Studentenwerk, Berlin 2013). Bei den Auszubildenden wird hier von einem ähnlichen Anteil ausgegangen. Von daher ist die Annahme, drei Studenten-Apartments wie eine reguläre Wohnung zu behandeln, sachgerecht.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE entsteht somit ein Bedarf von bis zu 51 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten (75%-Versorgung für Kinder unter 6 Jahren), bis zu 68 Grundschulplätzen mit ergänzender Hortbetreuung (100% Versorgung für 6 Jahrgänge) und 24 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen (11,3 Plätze pro 100 Einwohner im Alter von 6 bis unter 25 Jahren).

Der bebauungsplanbedingte Bedarf an 51 Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen soll durch den Bau einer Kindertagesstätte mit bis zu 80 Plätzen im Vorhabenbereich „Kinderta-

SenStadtUm

gesstätte“ abgedeckt werden. Der errechnete Bedarf an Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit einer (mindestens zweizügig anzulegenden) Grundschule und soll deshalb an vorhandenen Standorten in den Nachbarquartieren abgedeckt werden.

Im „Schulentwicklungsplan für den Bezirk Mitte von Berlin für die Schuljahre 2014/15 bis 2019/20“ vom April 2014 wird auf Grundlage aktueller Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und damit des Bedarfs an Schulplätzen in allen Schularten die Versorgungslage an bezirklichen Schulstandorten ermittelt. Dabei ist eine Zunahme der Bevölkerung aufgrund von Bauprojekten bereits berücksichtigt.

Im Einschulungsbereich 7, zu dem das Plangebiet gehört, herrscht derzeit bei der Versorgung mit Grundschulplätzen eine angespannte Schulplatzsituation. Bei einer stärkeren Berücksichtigung der wohnortnahen Beschulung unter Beachtung von altersangemessenen Schulwegen und schulorganisatorischen Maßnahmen kann gemäß Schulentwicklungsplan eine bedarfsdeckende Schulplatzversorgung auch bis zum Schuljahr 2019/18 erreicht werden. Danach ist eine Kapazitätserweiterung, beispielsweise durch mobile Systembauten, Reaktivierung bisher nicht zu Schulzwecken genutzter Gebäude(teile) und Neuzuschnitt der Einschulungsbereiche 6 und 7, möglich. Erforderliche Kapazitätserweiterungen werden im Rahmen der bezirklichen Schulentwicklungsplanung erfolgen.

Das Schul- und Sportamt des Bezirksamts Mitte von Berlin hat im April 2015 bestätigt, dass der entstehende Bedarf von 68 Grundschulplätzen nach derzeitigen Prognosedaten durch die im Umfeld vorhandenen Schulen (Vineta-Grundschule, Heinrich-Seidel-Grundschule und Rudolf-Wissell-Grundschule) abgedeckt werden kann.

Im Oberschulbereich gibt es keine vorgegebenen bezirklichen Einschulungsbereiche und - mit Ausnahme von Geschwisterkindern - keinen Anspruch auf Aufnahme in einer bestimmten Schule. Die Aufnahme erfolgt unter Beachtung der Aufnahmekapazität und nach Maßgabe freier Plätze. Auch im Oberschulbereich sind gemäß Schulentwicklungsplan bis 2019/20 keine Engpässe zu erwarten; sowohl bei den integrierten Sekundarschulen (inkl. Gemeinschaftsschule) als auch bei den Gymnasien wird das Schulplatzangebot auf bezirklicher Ebene für den Betrachtungszeitraum des Schulentwicklungsplans als ausreichend bezeichnet.

Zur Versorgung mit Plätzen in Jugend- und Senioreneinrichtungen sowie mit Sportflächen ist der Bedarf durch Einrichtungen in den Nachbarquartieren abzudecken.

<u>Grünflächen und Kinderspielplätze</u>

Der durch das neue Wohngebiet ausgelöste Bedarf an Grünflächen und Kinderspielplätzen wird im Umweltbericht behandelt (siehe Kapitel II.2.1.6.2 und II.2.2.6.2 „Freiraumbezogene Erholung“). Weitere Ausführungen finden sich in Kapitel III.3.4.

SenStadtUm

### III.3.2.2 Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Kindertagesstätte“

*Textliche Festsetzung 2:*

*(1) Der Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Kindertagesstätte" dient der Errichtung einer Kindertagesstätte.*

*(2) Zulässig sind:*

*a) Gebäude zur Unterbringung von Betreuungseinrichtungen für Kinder;*

*b) nicht mehr als 5 oberirdische Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie die dazu erforderlichen Zufahrten;*

*c) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.*

*(3) Ausnahmsweise können die der Ver- und Entsorgung des Vorhabenbereichs dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.*

Die Fläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung wird als Vorhabenbereich mit der Bezeichnung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 (2) sind hier Gebäude zur Unterbringung von Betreuungseinrichtungen für Kinder zulässig. Der bebauungsplanbedingte Bedarf an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen soll hier durch den Bau einer Kindertagesstätte gedeckt werden. Der gesonderte Standort am Quartiersplatz reduziert das Störpotential gegenüber der Wohnnutzung und liegt günstig in der Gebietsmitte am bestehenden öffentlichen Spielplatz und an den geplanten örtlichen Wegebeziehungen zum Brunnenviertel/Humboldthain und zum Gleimviertel/Mauerpark. Die Realisierung einer Kindertagesstätte für den bebauungsplanbedingten Bedarf ist mit der Grundstückseigentümerin vertraglich vereinbart.

Im Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ werden zudem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 (2b) nicht mehr als fünf oberirdische Stellplätze zugelassen. Diese Anzahl reicht für die Beschäftigten der hier geplanten Kindertagesstätte aus.

Weiterhin werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 (2c) zugelassen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, die der Ver- und Entsorgung der Vorhabenbereiche dienen, können gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 (3) ausnahmsweise zugelassen werden. Diese beiden Festsetzungen erfolgen analog zu den Regelungen im Vorhabenbereich „Wohngebäude“.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur Errichtung und zum Betrieb der Kindertagesstätte (vgl. Kapitel III.4)

Senatsdrucksache

## III.3.3 Verkehrsflächen

### III.3.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung des nördlichen Teils des Geltungsbereichs wird eine Erschließungsstraße auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da das nördliche Plangebiet auf einem Plateau rd. 6 m höher liegt als die vorhandene Gleimstraße, grenzt das künftige Baugebiet zwar schon jetzt an eine öffentliche Verkehrsfläche an, wird aber bislang nicht von dieser erschlossen.

Als Grundlage dieser Planung wurden vier Varianten zur Erschließung des Wohngebiets untersucht. Es handelt sich um die Anbindungen an die:

a) Gleimstraße – in den Untervarianten mit und ohne Teilabriss des Gleimtunnels,
b) Lortzingstraße – über die westliche Brücke des Gleimtunnel hinweg,
c) Schwedter Straße – über das Gelände des Mauerparks nördlich der Gleimstraße,
d) Brunnenstraße – über das Gelände des angrenzenden Fachmarktzentrums.

Dabei wurde die südliche Anbindung über die Gleimstraße (Variante a) bei Erhalt des Gleimtunnels als Vorzugsvariante gewählt, da sie das Wohngebiet direkt an das bestehende Straßennetz anschließt, die geringsten Auswirkungen auf die Umgebung hat sowie die Substanz der denkmalgeschützten Brückenbauwerke im Wesentlichen erhält.

Die südliche Erschließungsvariante über die Lortzingstraße (Variante b) wurde verworfen, da sie mit einer komplizierten Wegeführung über Umwege, zusätzlichen negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete sowie Einschränkungen der Nutzung des erweiterten Mauerparks verbunden wäre.

Auch eine Erschließung über die Swinemünder Straße bzw. Brunnenstraße (Variante d) würde negative Auswirkungen auf benachbarte Wohngebäude an der Ramlerstraße haben, die zudem ohnehin schon durch den Bahnlärm belastet sind. Es wäre eine komplizierte Trassenführung erforderlich, teilweise mit Verlauf unter der Swinemünder Brücke hindurch mit Auffahrten an deren Rampe. Da es sich bei dem dafür benötigten Grundstück um ein Fremdgrundstück handelt, wäre diese Erschließungsvariante ohne zusätzlichen Grundstückserwerb nicht umsetzbar.

Eine Straßenanbindung in Richtung Schwedter Straße (Variante c) würde den bestehenden Mauerpark in diesem Bereich sowie die Wohnbebauung an der Schwedter Straße beeinträchtigen; diese Variante wird zudem vom Bezirksamt Pankow abgelehnt.

Die ausgewählte Trassenvariante a schließt im Süden an die Gleimstraße an und sichert den Anschluss des geplanten Baugebiets an das öffentliche Straßennetz. Dies ist erforderlich, da die Erschließung des Plangebiets 1-64a VE bisher über eine Brücke über die Gleimstraße und eine private Erschließungsstraße an die mehr als 700 m entfernte Bernauer Straße erfolgte und diese Privatstraße im Zuge der Erweiterung des Mauerparks aufgegeben werden soll.

SenStadtUm

In einem Verkehrsgutachten (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbh: Verkehrsgutachten zur Erschließung eines Wohngebiets am Mauerpark, 09/2010 sowie Wohnquartier Mauerpark, Ergänzung zum Verkehrsgutachten zur Erschließung 07/2014; im Folgenden: Verkehrsgutachten Hoffmann-Leichter 09/2010, Ergänzung 07/2014) wurden die verkehrlichen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs untersucht, der am Erschließungsknotenpunkt der neuen Planstraße mit der Gleimstraße zu erwarten ist. Es wurde ein zusätzlicher motorisierter Quell- und Zielverkehr (MIV) von 1.565 Fahrten pro Werktag (DTVw) mit einem Lkw-Anteil von 1,5 % verursacht durch die künftigen Bewohner, von 72 Fahrten pro Werktag mit einem Lkw-Anteil von 8,3 % verursacht durch den kleinteiligen Einzelhandel, von 20 Fahrten pro Werktag mit einem Lkw-Anteil von 10,0 % verursacht durch die Gastronomie am Quartiersplatz und 12 Fahrten pro Werktag mit einem Lkw-Anteil von 10,0 % durch die Gastronomie im Baufeld A - entsprechend der damaligen Projektplanung - berechnet. Für die Berechnung des Bringe- und Abholverkehrs, der durch die Kindertagesstätte verursacht wird, werden nur der voraussichtliche Anteil an Kindern von außerhalb des neuen Wohngebietes sowie zwei Fahrten pro Werktag für den Beschäftigtenverkehr und eine Lkw-An- und Abfahrt berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten Hoffmann-Leichter 09/2010, Ergänzung 07/2014 geht dabei noch von einer Kindertagesstätte mit 100 Betreuungsplätzen sowie einem geringeren Bedarf für das geplante Wohngebiet aus und berechnet 57 Kinder von außerhalb. Nach letztem Stand der Planung werden von den nun geplanten 80 Kita-Plätzen voraussichtlich nur 29 für Kinder von außerhalb zur Verfügung stehen. Entsprechend geringer wird das Verkehrsaufkommen sein.

Es ist zu beachten, dass für die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Erschließung die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTVw) maßgeblich ist, hingegen bei der Berechnung der Verkehrslärmemissionen die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) herangezogen wird. Der DTV weist aufgrund der Berücksichtigung der verkehrschwächeren Tage am Wochenende etwas geringere durchschnittliche Verkehrsmengen auf als der DTVw (vgl. hierzu Kapitel III.3.9).

Im Verkehrsgutachten Hoffmann-Leichter 09/2010, Ergänzung 07/2014 wurde festgestellt, dass sowohl für die morgendliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde für alle ermittelten Knotenströme eine hohe Leistungsfähigkeit gemäß „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Köln 2009 (HBS) vorliegt. Nach HBS wird der Verkehrsablauf an Knotenpunkten in sechs Qualitätsstufen (A bis F) unterteilt. Folgende Qualitätsstufen sind am Knotenpunkt zu erwarten:

- Mit Ausnahme des Linkseinbiegestroms aus dem Plangebiet erreichen alle Ströme die höchste Qualitätsstufe A. Diese besagt, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren kann. Die Wartezeiten sind sehr gering und betragen im Mittel weniger als 10 Sekunden.
- Die Linksabbieger aus dem Plangebiet erreichen am Morgen eine mittlere Wartezeit von ca. 11 Sekunden. Das entspricht der Qualitätsstufe B. Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden zwar vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst,

Senatsdatum

die dabei entstehenden Wartezeiten sind aber gering (im Mittel weniger als 20 Sekunden, aber nicht unter 10 Sekunden).

- Am Nachmittag beträgt für Linksabbieger aus dem Plangebiet die mittlere Wartezeit ca. 29 Sekunden, was der Qualitätsstufe C entspricht. Demnach müssen Fahrer in den Nebenströmen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten, die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass der Knotenpunkt aufgrund seiner hohen Leistungsfähigkeit eine problemlose Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet sicherstellt.

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist Teil des Vorhabenbereichs. Sie wird von der Vorhabenträgerin mit den zuständigen Stellen des Bezirks und des Senats abgestimmt, unter Einhaltung der entsprechenden Vorschriften im Land Berlin errichtet und nach Fertigstellung dem Land Berlin übertragen. Einzelheiten des Zusammenwirkens und der finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin werden im Durchführungsvertrag geregelt (vgl. auch Kapitel III.4 und IV.8).

Für den Anschluss der im Geltungsbereich geplanten öffentlichen Erschließungsstraße an die vorhandene Gleimstraße wird der Abbruch eines kurzen, ca. 3 m langen Abschnitts der nördlichen Hauptstützmauer des Tunnels sowie des Abrisses einer weiteren, westlich daran anschließenden ca. 7,5 m langen weiteren Stützmauer für das dahinter liegende Erdreich außerhalb des eigentlichen Tunnels erforderlich. Nach der Denkmalliste Berlin steht der „Gleimtunnel“ unter Denkmalschutz.

Im Text der Unterschutzstellung wird nicht zwischen dem eigentlichen Tunnelbauwerk bzw. den Brückenkonstruktionen und der o.g. nordwestlich anschließenden, ca. 7,5 m langen, weiteren Stützmauer unterschieden. Die Stützmauer gehört zum Denkmal, ist jedoch nicht Teil des eigentlichen Tunnelbauwerks. Sie dient der Hangbefestigung und wurde optisch an die Tunnelwiderlager angeglichen. Ein Eingriff in den denkmalgeschützten Bestand bleibt auf den Abriss eines ca. 10,5 m langen Abschnitts der nördlichen Stützmauer des Tunnels westlich der äußeren Brückenkonstruktion beschränkt. D.h. der wesentliche Teil des Gleimtunnels mit knapp 120 m Länge wird von den Planungen nicht berührt und wurde deshalb auch nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch den Erhalt des Hauptteils der Anlage und nur den Abbruch der nördlichen Stützmauer westlich der äußeren Brückenkonstruktion der Aussage- und Denkmalwert des Denkmals „Gleimtunnel“ nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Hauptmerkmale der Konstruktion (Stützwände, Stützen, Brücken), ihre weitgehend originale Gestaltung (Stützwände, Stützen, Brücken, Straßeneinteilung – und beläge), ebenso wie die spezifische Anmutung der Gesamtanlage als tunnelartige Reihung mehrerer Brücken bleiben durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan unverändert und dokumentieren weiterhin den orts- und eisenbahngeschichtlichen Hintergrund der Anlage und

SenStadtUm

des Areals. Wegen des überwiegenden Erhalts der Anlage wird der geplante Eingriff voraussichtlich nur für den fachlich besonders geschulten Betrachter erkennbar werden.

Wenn dennoch durch den Abbruch der nördlichen Hauptstützmauer der Aussage- und Denkmalwert des Denkmals „Gleimtunnel“ geringfügig beeinträchtigt wird, wird dies in Abwägung mit den übrigen Belangen der Planung hingenommen. Nur in diesem Bereich und funktional nur in der geplanten Breite kann das geplante Wohngebiet verkehrlich erschlossen werden. Ohne den Abbruch der o.g. Mauerabschnitte wären die Vorhaben im Geltungsbereich nicht erschließbar und mithin das wesentliche Ziel der Planung, die Schaffung von Wohnraum, nicht umsetzbar. In Abwägung mit den Zielen des Denkmalschutzes überwiegen hier die Belange der Innenentwicklung und der Wohnungsversorgung. Eng damit verbunden sind auch die Belange einer Verbesserung der Grünflächenversorgung, denn mit Aufgabe der Planung eines Wohngebiets nördlich der Gleimstraße, bei Überwiegen der Denkmalbelange, stünde auch die geplante Erweiterung des Mauerparks südlich der Gleimstraße in Frage.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Bezirks Mitte hat in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt mit Bescheid vom 20.02.2014 die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abriss dieser Mauerabschnitte erteilt, allerdings ohne Kreisverkehr. In der erneuten Behördenbeteiligung haben beide Stellen gegen die Erschließungsplanung mit Kreisverkehr grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Die Vorhabenträgerin wird die Rahmenbedingungen zum Abriss der Stützmauer mit der Unteren Denkmalbehörde abstimmen.

Wegen des Höhenunterschieds zwischen Gleimstraße und geplantem Wohngebiet wird die geplante Planstraße in Nord-Süd-Richtung mit Gefälle geführt werden. Die Steigung variiert zwischen 0,5 und 4,7 %. Die wechselnde Steigung bei der geplanten Straßenlinienführung, die Gestaltung als eine Art Mischverkehrsfläche mit 10 m langen Pflasterflächen in regelmäßigen Abständen sowie eine vorgesehene Geschwindigkeitsbegrenzung tragen zur Verkehrsberuhigung bei.

Die Erschließung des Plangebiets schafft zusätzliche Verkehrsimmissionen insbesondere an der östlichen Fassade des Gebäudes Gleimstraße 62, da hier zwangläufig alle Fahrzeuge vorbeifahren müssen. Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen wird im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 für die Planstraße zwischen Quartiersplatz und Gleimstraße eine asphaltierte Fahrbahn mit einer Steigung von unter 5 % empfohlen, die ohne Lichtsignalanlage (LSA) an die Gleimstraße angebunden wird. Die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsimmissionen auf das Bestandsgebäude des Grundstücks Gleimstraße 62 können durch diese Maßnahmen auf Pegelzunahmen um bis zu 1,9 dB(A) am Tag gemindert werden.

In einer ergänzenden Stellungnahme zum Lärmgutachten wurden die Auswirkungen der gepflasterten Bereiche auf den Immissionsschutz untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die gepflasterten Bereiche schalltechnisch verträglich sind (vgl. hierzu Kapitel III. 3.9).

SenStadtUm

An den nördlichen Fassaden der bestehenden Wohnbebauung Ramlerstraße 20-25 und den östlichen Fassaden der Wohnbebauung Graunstraße 17-23 überwiegt hingegen die Abschirmung gegenüber dem Bahnlärm durch die neue Bebauung im Plangebiet, so dass sich im Vergleich zur jetzigen Situation insbesondere in der Nacht Pegelabnahmen um bis zu 5,9 dB(A) ergeben (vgl. hierzu Kapitel III.3.9).

Die Führung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des geplanten Wohngebiets ist so gewählt, dass der geplante Standort einer Kindertagesstätte und insbesondere die Zufahrten zu den zulässigen Tiefgaragen der Wohnblöcke unmittelbar angefahren werden können. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche im nordwestlichen Bereich (Planstraße in Ost-West-Richtung) bis fast an die westliche Geltungsbereichsgrenze geführt, um hier eine Wendemöglichkeit sowie einen Anschluss an die hier außerhalb des Geltungsbereichs geplante Gehweg- und Radfahrverbindung in Richtung Brunnenstraße/Humboldthain zu ermöglichen. Da der genaue Anschluss dieser Wegeverbindung noch nicht abschließend geklärt ist, wird zusätzlich ein Wegerecht zu einem nördlicheren Anschlusspunkt festgesetzt (vgl. Kapitel III.3.10).

Die Haupterschließungsstraße wurde auf Grund des im Verkehrsgutachten Hoffmann-Leichter 09/2010, Ergänzung 07/2014 prognostizierten Verkehrsaufkommens als Wohnstraße der untersten Straßenkategorie ES V gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgelegt. Wohnstraßen in dieser Kategorie können ein Verkehrsaufkommen bis ca. 400 Kfz pro Stunde gewährleisten.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird im südlichen Bereich (Planstraße in Nord-Süd-Richtung) überwiegend mit einer Breite zwischen 10,6 m und 11,5 m zeichnerisch festgesetzt, um den geplanten Querschnitt mit 6,0 m breiter Fahrbahn, 2,0 m bis 2,5 m breitem einseitigen Gehweg und 2,0 m breiten Stellplatzstreifen plus ggf. notwendiger Randstreifen zu ermöglichen. Auf einem kurzen Abschnitt im Bereich des mittleren Baukörpers des Baufeldes B ist aufgrund der sich hier leicht verschwenkenden Fahrbahn kein Stellplatzstreifen vorgesehen. Hier wird eine Breite von 9,5 m festgesetzt. Im Teilabschnitt entlang des geplanten Kitagebäudes wird die Fahrbahn eine Breite von nur 4,5 m aufweisen, um beidseitig einen Gehweg zu ermöglichen. Im nördlichen Bereich (Planstraße in Ost-West-Richtung) wird eine Breite von etwa 9,2 m festgesetzt, hier sind ein 6,0 m breite Fahrbahn, ein 2,5 m breiter, einseitiger Gehweg und ggf. notwendige Randstreifen geplant, jedoch keine Stellplätze. Am westlichen Ende der Planstraße in Ost-West-Richtung wird ein Wendehammer festgesetzt, dessen Abmessungen ein problemloses Wenden von Fahrzeugen bis zu 10 m Länge ermöglicht (das entspricht einem 3-achsigen Müllfahrzeug).

Durch den Anschluss der geplanten Straße an die Gleimstraße ist die Erschließung des Gebiets insgesamt gewährleistet. Darüber hinaus sind im Erschließungsplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beiliegt, Wege und Flächen zur Erschließung der geplanten Baublöcke auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Zum Anschuss der geplanten Straße an die bestehende Gleimstraße werden bauliche Änderungen im Einmündungsbereich der Gleimstraße erforderlich, ebenso Änderungen der ver-

Senstadtum

kehrsrechtlichen Anordnungen, (z. B. die Verlagerung des Radweges auf die Fahrbahn). Der Knotenpunkt in der Gleimstraße wird künftig als Kreisverkehr angelegt. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der Kreisverkehr den prognostizierten Verkehr bewältigen kann. Der Kreisverkehr wird so dimensioniert werden, dass der Schwerlastverkehr diesen ohne Probleme passieren und beim Abbiegen von LKWs in das Plangebiet ein ausreichender Sicherheitsabstand zu den Stützen der Gleimbrücken eingehalten werden kann. Die Gleimoase bleibt erhalten.

Diese Änderungen an der bestehenden Gleimstraße erfolgen innerhalb von gewidmetem Straßenland und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, werden aber im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Planung der öffentlichen Verkehrsfläche dient der Erschließung des neuen Baugebiets nördlich der Gleimstraße. Eine Erschließung von rückwärtigen Flächen auf dem bestehenden Wohnbaugrundstück nördlich der Ramlerstraße und östlich der Graunstraße ist nicht unmittelbares Planungsziel.

*Textliche Festsetzung 25:*
*Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Die textliche Festsetzung Nr. 25 erfolgt zur Klarstellung. Für eine Festsetzung der Einteilung der Straßenverkehrsflächen besteht kein städtebauliches Erfordernis.

Im Durchführungsvertrag werden aber Planung, Ausführung, Fristen und Kostentragung für die Erschließung konkretisiert und festgelegt (vgl. Kapitel III.4).

### III.3.3.2 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“

Der Bereich zwischen dem Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“, der öffentlichen Straße und dem öffentlichen Spielplatz soll als ca. 19 m x 36 m großer Quartiersplatz gestaltet werden. Der Quartiersplatz soll im Wesentlichen den künftigen Bewohnern des Wohngebiets dienen und gestalterisch anspruchsvoll angelegt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier und entlang der vorgesehenen West-Ost-Durchwegung zu schaffen.

Die Fläche gehört der Vorhabenträgerin und wird entsprechend als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ festgesetzt. Auf der Fläche ist somit die private Nutzung eines Schankgartens, d.h. einer Freisitzfläche für die Gastronomie, zulässig. Der Umfang dieser Nutzung wird über die textliche Festsetzung Nr. 22 auf 30 Sitzplätze begrenzt. Da es sich um eine private Verkehrsfläche handelt, ist eine Sondernutzungserlaubnis nicht notwendig. Die ggf. von diesen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu begrenzen.

Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ soll weiterhin öffentlich zugänglich bleiben, etwa für Aufenthaltszwecke sowie als Zugang

SenStadtUm

zum Kinderspielplatz. Sie wird daher mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet (vgl. Kapitel III.3.10).

### III.3.3.3 Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“

Bereiche zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der westlichen sowie der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Die Festsetzungen ermöglicht in Kombination mit der Festsetzung von Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit (siehe Kapitel III.3.10) die planungsrechtliche Sicherung von Flächen, die für die vorgesehene, öffentlich nutzbare Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer durch das geplante Wohngebiet in Ost-West-Richtung zwischen den Wohnquartieren des sogenannten Gleimviertels und dem bestehenden Mauerpark im Osten und dem Humboldthain sowie dem Bereich am Bahnhof Gesundbrunnen im Westen benötigt werden. Zudem sind sie Teil der internen Erschließung des Wohngebietes.

Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sollen überwiegend als Fuß- und Radweg genutzt werden. Es ist jedoch weiterhin auch eine untergeordnete Nutzung durch einzelne Fahrten mit Fahrzeugen möglich, beispielsweise durch Anlieger bei schwereren bzw. unhandlichen Transporten und durch Entsorgungsunternehmen, wie z.B. die BSR.

Da die Lage des Anschlusses der Fuß- und Radwegverbindung nach Osten an den angrenzenden bestehenden Mauerpark im Detail noch mit dem Bezirksamt Pankow geklärt werden muss, wird die private Verkehrsfläche entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze bis an die nördliche Grenze des Plangebiets geführt. Die Weiterführung dieser Verkehrsfläche ist mit dem Erschließungskonzept der Vorhabenträgerin vereinbar.

SenStadtUm

## III.3.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ mit einer Größe von rund 1.740 m² fest. Die Festsetzung umfasst im Wesentlichen den bestehenden öffentlichen Spielplatz auf dem Flurstück 173. Der bestehende Spielplatz wird künftig strukturell Teil des geplanten Baugebiets und daher in die Planung einbezogen und planungsrechtlich gesichert.

Die geplante Anordnung der Baublöcke C, D und E mit durchgängiger Flucht gemäß dem städtebaulichen Konzept und die geplante Führung der öffentlichen Straße (Planstraße in Ost-West-Richtung) setzen die Inanspruchnahme einer etwa 183 m² großen Teilfläche im Norden des bestehenden Spielplatzes voraus. Der Bebauungsplan setzt daher ersatzweise eine gleich große Fläche östlich des bestehenden Spielplatzes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ neu fest.

Der bestehende Spielplatz war bislang nur von der Ramlerstraße aus über Zugänge zur dortigen Wohnbebauung und deren Freiflächen möglich. Immer wieder gab es dabei Probleme mit der Erreichbarkeit, wenn die Türen der Wohngebäude verschlossen waren. Durch die Entwicklung des angrenzenden Wohngebiets und neuer Wegebeziehungen wird der bestehende Spielplatz künftig gut erreichbar und für einen erweiterten Nutzerkreis attraktiv.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten bezüglich des öffentlichen Spielplatzes die Regelungen des Durchführungsvertrags (insb. kostenneutrale Bodenordnung, d.h. Grundstückstausch zwischen Land Berlin und Vorhabenträgerin, Abstimmung der Umbauplanung, gärtnerische und funktionale Aufwertung des Spielplatzes auf Kosten der Vorhabenträgerin, vgl. Kapitel III. 4).

## III.3.5 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine enge Baukörperausweisung durch Baugrenzen in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und einer höchstzulässigen Geschossfläche bestimmt. Die Berechnungen und die Definition von Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt analog zu § 19 BauNVO.

Der Bebauungsplan unterscheidet dabei zwischen Baugrenzen (mittelblaue Linie) und weitergehende Baugrenzen für Balkone, Loggien und Veranden (hellblaue Linie) (vgl. dazu Kapitel III.3.7).

### III.3.5.1 Vorhabenbereich „Wohngebäude“

#### III.3.5.1.1 Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)

*Textliche Festsetzung 3 (1):*
*In den Vorhabenbereichen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

Gemäß Absatz (1) der textlichen Festsetzung Nr. 3 stellen die in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmten Flächen der Baukörper die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO dar. Für die Grundfläche sind sowohl die Baugrenzen (mittelblaue Linie) als auch die weitergehenden Baugrenzen für Balkone, Loggien und Veranden (hellblaue Linie) maßgeblich. Sie umfassen eine Fläche von ca. 11.745 m². Bezogen auf die Fläche des festgesetzten Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ mit ca. 28.600 m² Fläche errechnet sich daraus eine GRZ von 0,41. Werden von der Fläche des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ die insgesamt 385 m² großen Flächen abgezogen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, ergibt sich nach wie vor eine GRZ von 0,41.

Die Flächenangaben basieren auf den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

SenStadtUm

In den einzelnen Baufeldern wird die zur Orientierung herangezogene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ von 0,4 in vier von fünf Baufeldern leicht überschritten: in den Baufeldern C und D auf 0,41, im Baufeld E auf 0,43 und im Baufeld A auf 0,44. Im Baufeld B wird sie mit 0,39 eingehalten (Begründung für die Überschreitung siehe Kapitel III.3.5.1.3).

*Textliche Festsetzung 3 (2):*
*Im Vorhabenbereich „Wohngebäude" darf die sich daraus ergebende zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen, in den einzelnen Baufeldern wie folgt überschritten werden:*

*Baufeld A: bis zu einer Grundfläche von 3.590 m²*
*Baufeld B: bis zu einer Grundfläche von 5.100 m²*
*Baufeld C: bis zu einer Grundfläche von 4.900 m²*
*Baufeld D: bis zu einer Grundfläche von 4.620 m²*
*Baufeld E: bis zu einer Grundfläche von 4.340 m²*

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 (2) wird im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ für die einzelnen Baufelder jeweils eine Grundfläche bestimmt, bis zu der die sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergebende Grundfläche mit Terrassen, Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung überschritten werden darf. Diese Flächen sind in den Baufeldern jeweils u. a. zur Anlage von bedarfsgerecht dimensionierten Tiefgaragen unterhalb der Blockinnenhöfe mit ihren Zufahrten, für oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Fahrradabstellanlagen, für den Fahrstuhl im Baufeld A, für Aufstellflächen für Abfallbehälter, für technische Anlagen zur Versorgung des Gebietes und für die Anordnung der geplanten Terrassen erforderlich.

Um das Wohngebiet ebenerdig von parkendem Verkehr möglichst frei zu halten, werden die Anzahl oberirdischer Stellplätze im gesamten Vorhabenbereich auf höchstens 35 begrenzt und oberirdische Garagen ausgeschlossen. Zudem wird durch die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % sowie zu einer Erdüberdeckung von Tiefgaragen die negativen Folgen der Überschreitungsmöglichkeit auf die Umwelt gemindert.

In dem Vorhabenbereich „Wohngebäude“ ergibt sich bei Einbeziehung der festgesetzten Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,78 bezogen auf die gesamte Fläche des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“. Bei Abzug der Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, ergibt sich eine GRZ von 0,79).

Für die einzelnen Baufelder ergeben sich (mit Berücksichtigung der Flächen, die mit einem Wegerecht belastet sind) folgende Nutzungsmaße:

Senatsvorlage

| | Flächen-größe | Grund-fläche (GR) | Grund-flä-chen-zahl (GRZ) | GR i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO | GRZ i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO | Ge-schoss-fläche (GF) | Geschoss-flächenzahl (GFZ) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Baufeld A | 5.300 m² | 2.340 m² | 0,44 | 3.590 m² | 0,67 | 9.905 m² | 1,86 |
| Baufeld B | 6.405 m² | 2.500 m² | 0,39 | 5.100 m² | 0,79 | 10.435 m² | 1,62 |
| Baufeld C | 6.395 m² | 2.625 m² | 0,41 | 4.900 m² | 0,76 | 12.910 m² | 2,01 |
| Baufeld D | 5.340 m² | 2.225 m² | 0,41 | 4.620 m² | 0,86 | 11.465 m² | 2,14 |
| Baufeld E | a) 5.155 m²<br>b) 4.770 m² | 2.060 m² | a) 0,39<br>b) 0,43 | 4.340 m² | a) 0,84<br>b) 0,90 | 10.825 m² | a) 2,09<br>b) 2,26 |
| Vorhabenbereich „Wohngebäude“ | a) 28.595 m²<br>b) 28.210 m² | 11.745 m² | a) 0,41<br>b) 0,41 | 22.550 m² | a) 0,78<br>b) 0,79 | 55.540 m² | a) 1,94<br>b) 1,96 |

a) mit Wegerechtsflächen
b) ohne Wegerechtsflächen
Wegerechtsflächen: Bauflächen, die mit einem Wegerecht zu belasten sind (im Baufeld E 385 m²)

Als planerische Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht im Gegensatz zu einem Angebots-Bebauungsplan der Vorhabenentwurf im Wesentlichen fest. Die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch Nebenanlagen wird daher nicht pauschal mit einem Prozentsatz festgesetzt, sondern jeweils gesondert für die Baufelder A, B, C, D und E mit einer absoluten Flächenangabe. Dadurch kann einerseits der Vorhabenentwurf möglichst genau berücksichtigt und andererseits eine möglichst große Klarheit der Festsetzungen, durch den Bezug auf Teilflächen, erreicht werden.

Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8; weitere Überschreitungen im geringfügigen Maß können zugelassen werden. Der Plan ermöglicht durch die textliche Festsetzung Nr. 3 (2) relativ hohe Überschreitungen (teils – d. h. baufeldbezogen – deutlich höher als 50 %) der zulässigen Grundflächen durch solche Anlagen (Begründung für die Überschreitung siehe Kapitel III.3.5.1.3).

### III.3.5.1.2 Geschossfläche, Geschossflächenzahl (GFZ)

Die höchstzulässige Zahl an Vollgeschossen im Sinne von § 20 BauNVO wird im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ auf fünf, an der Gebietszufahrt auf sechs bzw. in Teilbereichen entlang der Bahntrasse auf sechs bis sieben Vollgeschosse begrenzt. Einzelne angegliederte Gebäudeteile umfassen drei und vier Geschosse. Zusätzlich bestimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Obergrenze der baulichen Nutzung eine Geschossfläche (GF) im Sinne von § 20 BauNVO für die einzelnen Baufelder wie folgt:

Baufeld A: 9.905 m²
Baufeld B: 10.435 m²
Baufeld C: 12.910 m²

SenStadtUm

Baufeld D: 11.465 m²
Baufeld E: 10.825 m²

Diese festgesetzte maximale Geschossfläche entspricht den Entwürfen der Vorhabenträgerin und basiert auf Berechnungen eines öffentlich bestellten Vermessungsbüros (ÖbVI Zech und Ruth, 16.06.2015).

Die Geschossfläche wird für jedes Baufeld gesondert festgesetzt, so dass sich der Vorhabenentwurf möglichst genau in den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegelt. Die Festsetzungen der Baumaße sind dadurch zudem leichter nachvollziehbar.

In allen Baufeldern des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ zusammen wird eine Grundfläche von 11.745 m² durch Baukörperfestsetzung erreicht und eine Geschossfläche von insgesamt 55.540 m² festgesetzt. Bezogen auf den ca. 28.600 m² großen festgesetzten Vorhabenbereich „Wohngebäude“ errechnet sich daraus eine GFZ von 1,94. Wird die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche (385 m²) aus der Wohngebietsfläche herausgerechnet, ergibt sich, bezogen auf den Vorhabenbereich „Wohngebäude eine GFZ von 1,96.

Die zur Orientierung herangezogene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ von 1,2 wird in allen Baufeldern erheblich überschritten:

Baufeld A: 1,86
Baufeld B: 1,62
Baufeld C: 2,01
Baufeld D: 2,14
Baufeld E: 2,26

SenStadtUm

### III.3.5.1.3 Begründung des Maßes der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Diese Regelung kommt hier durch die konkrete Festsetzung der Nutzungsarten, bei der nicht auf die in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete zurückgegriffen wird, zur Anwendung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE unterliegt daher innerhalb der Vorhabenbereiche nicht unmittelbar der Bindung von § 17 Abs. 1 BauNVO, in denen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Baugebieten bestimmt werden. Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insofern kommt den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Vorhabenbereich eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE ermöglicht für den Vorhabenbereich „Wohngebäude“ Nutzungen, die bei Anwendung der Baunutzungsverordnung in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden könnten. Bei Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung wäre nach § 17 Abs. 1 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von bis zu 0,4 und eine GFZ von bis zu 1,2 zulässig. Die Obergrenze für die GRZ wird mit den Festsetzungen für die hier vorgesehene Bebauung mit einer errechneten GRZ von 0,41 bis 0,44 in den Baufeldern A, C, D und E moderat überschritten, die Obergrenze für die GFZ mit 1,62 bis 2,26 in den einzelnen Baufeldern deutlich. Die im Rahmen der Abwägung hierfür ermittelten und der Planentscheidung für eine höhere Dichte zugrunde liegenden „städtebaulichen Gründe“ (vgl. auch § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO) werden im Folgenden dargestellt.

Nach Maßgabe von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe zulässig, wenn sie 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. Dies trifft hier zu.

#### III.3.5.1.3.1 **Vorliegen städtebaulicher Gründe**

Mit der Planung werden die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Durch die Wiedernutzbarmachung einer untergenutzten Gewerbefläche als Wohnstandort in bereits gut erschlossener Lage (Nähe zum Bahnhof Gesundbrunnen) wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont.
Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet ermittelt (z. B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner, der weiteren Abnahme der Personenzahl je Haushalt sowie der Zuwanderung nach Berlin, die die Abwanderung deutlich übersteigt). Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Das Vorhaben folgt dieser Zielsetzung.

Die vollständige und durchgängige Errichtung einer lärmabschirmenden Bebauung entlang der Bahntrasse ist wesentlicher Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes. Dadurch wird die Lärmbelastung sowohl im südlich gelegenen Plangebiet als auch im westlich des Bebauungsplans angrenzenden bestehenden Wohngebiet stark reduziert. Die durchgehende Bebauung mit der erforderlichen Mindesthöhe hat jedoch auch eine höhere bauliche Dichte in den Baufeldern C, D und E zur Folge.

Im Baufeld E wird darüber hinaus im Vergleich zu den anderen Baufeldern eine höhere bauliche Dichte (GRZ von 0,43 und GFZ von 2,26) erreicht, da sich hier aufgrund der geplanten Erschließung über eine Sackgasse eine notwendige Wendeanlage befindet, durch die sich die Wohnbaufläche reduziert. Zudem wird hier ein Wegerecht bis zur nordwestlichen Ecke

SenStadtUm

des Geltungsbereichs festgesetzt, damit optional ein Anschluss der Wegeverbindung nach Westen im nördlichen Abschnitt ermöglicht werden kann. Diese Flächen werden deshalb bei der Berechnung der baulichen Dichte nicht berücksichtigt, auch wenn sie gleichzeitig als Zugangswege für die Wohngebäude dienen.

Das städtebauliche Konzept für die Bebauung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Die geplante bauliche Struktur mit überwiegend fünfgeschossigen, zur Bahntrasse hin sechs- bis siebengeschossigen Blöcken dient der städtebaulichen Verbindung der angrenzenden Quartiere in Wedding und Pankow. Auch in den Wohnblöcken der näheren Umgebung sind deutlich höhere Baudichten vorzufinden als in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegeben werden. Eine blockbezogene GFZ von 1,5 bis 2,0 ist westlich des Plangebiets selbst in dem überwiegend durch Nachkriegsbauten der 60er Jahre geprägten Brunnenviertel nicht ungewöhnlich; insbesondere entlang der dem Plangebiet am nächsten befindlichen Graun- und Ramlerstraße werden solche bauliche Dichten erreicht. Die blockbezogene GRZ erreicht westlich des Plangebiets Werte von bis zu 0,4.

In den weitgehend durch Vorkriegsbebauung geprägten Baublöcken im Prenzlauer Berg im Osten des Plangebiets werden teilweise eine blockbezogene GRZ von über 0,5 bis 0,7 und eine blockbezogene GFZ von über 3,0 erreicht. Lediglich die Baublöcke mit großen Teilen unbebauter Grundstücksbereiche, z. B. Schulen mit Außenanlagen (Sportanlagen) weisen eine blockbezogene GRZ von unter 0,4 und eine blockbezogene GFZ von unter 1,5 auf (vergleiche dazu Umweltatlas Berlin, Karte 06.09.01, Städtebauliche Dichte – Geschossflächenzahl, Stand 2012 sowie Karte 06.09.02, Städtebauliche Dichte – Grundflächenzahl, Stand 2012). Mit einer GRZ von 0,41 und einer GFZ von 1,95 insgesamt bzw. einer baufeldbezogenen GRZ bis zu 0,44 und einer baufeldbezogenen GFZ bis zu 2,26 fügt sich das Vorhaben in die Dichtestruktur der benachbarten Stadtquartiere ein, die Höhe der Bebauung nimmt die Höhen der Umgebung auf. Die Einhaltung der an sich nach Baunutzungsverordnung vorgegebenen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 in allgemeinen Wohngebieten würde eine städtebauliche Struktur nach sich ziehen, die nicht mit den angrenzenden Quartieren in Einklang stünde. Die Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zur zulässigen GRZ und GFZ ist aus städtebaulichen Gründen angezeigt.

Ein Ziel der Planung ist die Schaffung unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnformen zu unterschiedlichen Miethöhen zugunsten einer sozialen Durchmischung. Gemäß Durchführungsvertrag wird die Vorhabenträgerin mit Dritten in Verkaufsverhandlungen eintreten, um zu erreichen, dass ca. 22,5% der gesamten Wohnungsanzahl an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft veräußert werden und ca. 22% für Seniorenwohnen / Betreutes Wohnen oder andere besondere Wohnformen (z.B. studentisches Wohnen) zur Verfügung stehen. Dabei gelten jeweils drei Studentenwohnungen als eine Wohnung. Der Anteil an Eigentumswohnungen soll 35% der gesamten Wohnungsanzahl nicht überschreiten. Dieses konkrete Ziel der sozialen Durchmischung setzt die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Vorhabens und somit eine hohe bauliche Dichte voraus. Eine lockere Bebauung würde hingegen zu einem wesentlich teureren Wohnraum führen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu entsprechenden Maßnahmen zur sozialen Durchmischung (Begren-

Senatsexemplar

zung des Anteils an Eigentumswohnungen, Errichtung und Vermietung eines Anteils der Wohnungen nach den Vorgaben der Wohnungsbauförderungsbestimmungen).

Die Sicherung einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung als Grundlage der umfassenden Neuordnung der Gebiete nördlich und südlich der Gleimstraße als Wohngebiet bzw. öffentliche Grünfläche erfordert eine Überschreitung der GRZ von 0,4 und der GFZ von 1,2. Dabei handelt es nicht um einen - städtebaulich nicht relevanten - einzelwirtschaftlichen Belang, sondern um den Umstand, dass eine Bebauung des hier im spezifischen Einzelfall zu schaffenden künftigen Wohnbereichs nach Maßgabe von § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von bis zu 1,2 die Durchführung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung mangels Tragfähigkeit insgesamt in Frage stellen würde.

Die städtebauliche Verdichtung durch eine höhere Geschossfläche erfordert auch ein erhöhtes, ausreichendes Maß an Tiefgaragenplätzen (vgl. Kap. III.3.11.1) und Nebenanlagen, so dass die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene allgemein zulässige Überschreitung um 50 % nicht ausreicht.

III.3.5.1.3.2 **Ausgleichende Umstände und Maßnahmen**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das festgesetzte Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Die mit dem Plan zugelassenen Verkürzungen von Abstandsflächen führen nicht zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. Kapitel III.3.7).

Auch Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung an der Ramler- und der Graunstraße und des öffentlichen Spielplatzes können ausgeschlossen werden, da die geplante Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand einhält.

Die am nächsten zum angrenzenden Wohngrundstück gelegenen Baukörper des geplanten Wohngebiets befinden sich zudem im Norden, weswegen von diesen keine Verschattung zu befürchten ist. Der öffentliche Spielplatz auf dem Flurstück 173 wird im Wesentlichen bereits von der Bestandsbebauung an der Ramler- und Graunstraße und der bestehenden Vegetation verschattet; dies gilt auch für die übrigen Außenanlagen des westlichen Wohngrundstücks. Lediglich am sehr frühen Vormittag ist mit einer begrenzten zusätzlichen Verschattung durch die geplante Wohnbebauung zu rechnen, jedoch sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten. Eine wesentliche Verschlechterung der Nutzungs- sowie Arbeits- und Wohnbedingungen in den westlichen Wohngebäuden und deren Außenanlagen sind nicht zu befürchten.

In einer Besonnungsstudie (AMP 2015) wurde die Verschattung durch die geplanten Baukörper in den Baufeldern A, B und C auf die östlich gelegenen Bereiche des bestehenden Mauerparks geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass im Winter (Stichtag 17. Januar) der Moritzhof und dessen südlich anschließende Außenanlagen von Sonnenaufgang etwa bis kurz

Senatorium

nach 10 Uhr morgens von der Wohnbebauung an der Schwedter Straße verschattet werden und ab ca. 14 Uhr von der geplanten Wohnbebauung, eine großflächige Verschattung setzt bereits ab ca. 14.30 Uhr ein. Die Verschattung der westlich des Moritzhofs gelegenen Wiese beginnt kurz vor 13 Uhr, ab ca. 14 Uhr liegt sie nahezu vollständig im Schattenwurf der geplanten Gebäude.

Im Frühling und im Herbst (Stichtag 21. März) werden der Moritzhof und seine Außenanlagen von Sonnenaufgang bis gegen 8.30 Uhr morgens von der Wohnbebauung an der Schwedter Straße deutlich verschattet. Ab kurz nach 16 Uhr setzt die Verschattung durch die geplante Wohnbebauung ein, ab ca. 16.30 Uhr ist der Moritzhof vollständig verschattet. Die Verschattung der westlich des Moritzhofs gelegenen Wiese beginnt ab ca. 13:30 Uhr, ab ca. 16 Uhr liegt sie nahezu vollständig im Schattenwurf der geplanten Gebäude.

Der Schattenwurf der höchsten Bauteile des neuen Wohngebiets erreicht die untersten Geschosse der Wohnbebauung an der Schwedter Straße an beiden Stichtagen frühestens erst etwa eine Stunde vor Sonnenuntergang.

Im Sommer sind die Auswirkungen der Verschattung geringer.

Für Freiflächen gibt es keine direkte Grundlage für den Nachweis einer ausreichenden Besonnung. Zur Beurteilung wird daher analog die DIN 5034-1:2011-07 (Tageslicht in Innenräumen) herangezogen, da in der Regel an Wohnräume höhere Anforderungen gestellt werden. Demnach reicht für eine ausreichende Besonnung der Nachweis einer Besonnungsstunde am 17. Januar und für den 21. März von vier Stunden. Mit der Besonnungsstudie werden diese Nachweise für den Moritzhof und die westlich gelegene Wiese erbracht.

Die Verschattung des östlich der geplanten Wohnbebauung gelegenen Mauerparks ist auch in den Wintermonaten nicht als so erheblich zu bewerten, dass dadurch eine wesentliche Verschlechterung der Nutzungsbedingungen des Moritzhofes, der Lebens- und Entwicklungsbedingungen der vorhandenen Tieren und der im Umfeld vorhandenen Vegetation zu befürchten sind. Im Januar, wenn die Nutzung der Außenflächen aufgrund der Witterung ohnehin weniger intensiv ist als in den übrigen Jahreszeiten, ist immer noch eine direkte Besonnung des Moritzhofes und seiner Außenanlagen von mehr als vier Stunden am Tag sichergestellt, im Frühling und Herbst von mehr als 7 Stunden.

Die Einbindung des geplanten Wohngebiets in ausgedehnte bestehende öffentliche Grünflächen (Mauerpark unmittelbar im Osten des Wohngebiets, Falkplatz) bzw. zusätzlich geplante öffentliche Grünflächen (Erweiterung Mauerpark unmittelbar im Süden des Wohngebiets) dient der Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und kann aufgrund der Nähe als ausgleichender Umstand gewertet werden. Im Vorhabenbereich selbst werden ausgleichende Maßnahmen durch die Festsetzungen zur Begrünung privater Freiflächen, der Erdüberdeckung über Tiefgaragen sowie festgesetzten Baumpflanzungen gesichert.

Sensorium

#### III.3.5.1.3.3 **Auswirkungen auf die Umwelt**

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung des Wohngebiets sind nicht zu besorgen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf Lärm eine wesentliche Entlastung eintritt, da erheblich emittierende Betriebe verlagert werden und Bahnlärm zukünftig abgeschirmt wird. Darüber hinaus werden belastete Böden im Zuge der Errichtung von Tiefgeschossen abgetragen. In Bezug auf die Bodenversiegelung insgesamt i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO wird u.a. durch die Festsetzungen von Mindestflächen zur Begrünung der Tiefgaragen und Dachflächen sowie Baumpflanzungen ausreichend ausgeglichen. Die möglichen Auswirkungen der höheren Baukörper auf das Lokalklima wurden gutachterlich untersucht und als nicht erheblich bewertet (vgl. Kapitel II.2.2.4). Soweit Bäume gefällt werden müssen, ist Ersatz im Rahmen der Regelungen der Baumschutzverordnung gesichert. Die Zugänglichkeit öffentlicher Grünflächen (öffentlicher Spielplatz, nördlicher Mauerpark, Volkspark Humboldthain) wird durch Wegeverbindungen im Gebiet deutlich verbessert. Mögliche Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs (Lärmemissionen) wurden berücksichtigt und führen nicht zu relevanten negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

### III.3.5.2 Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“

> *Textliche Festsetzung 3 (1):*
> *In den Vorhabenbereichen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ keine Grundfläche als Verhältniszahl festgesetzt, sondern sie wird über die von Baugrenzen umschlossene Fläche (425 m²) definiert. Bezogen auf die festgesetzte Fläche des Vorhabenbereichs „Kindertagesstätte“ von etwa 1.320 m² ergibt sich eine GRZ von 0,32.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestimmt als Obergrenze der baulichen Nutzung eine Geschossfläche im Sinne von § 20 BauNVO von 1.100 m². Daraus ergibt sich eine GFZ von 0,83.

> *Textliche Festsetzung 3 (3):*
> *Im Vorhabenbereich „Kindertagesstätte" darf die sich aus Absatz 1 ergebende zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von 660 m² überschritten werden.*

Es wird explizit textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 660 m² zulässig ist. Daraus ergibt sich eine Überschreitungsmöglichkeit um ca. 55 %, die nicht wesentlich über der Überschreitungsmöglichkeit liegt, welche die Baunutzungsverordnung für die üblichen Baugebiete grundsätzlich einräumt. Die Überschreitungsmöglichkeit ist notwendig, um die geplanten Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten) über die Grundflächen des Hauptbaukörpers hinaus zu ermöglichen.

Senatsentwurf

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht den Bau einer Kindertagesstätte und deren Freianlagen für etwa 80 Kinder. Ergänzend stehen auch die unmittelbar angrenzenden Anlagen des öffentlichen Spielplatzes zur Verfügung.

## III.3.6 Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse

### III.3.6.1 Vorhabenbereich „Wohngebäude“

#### III.3.6.1.1 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Sinne von § 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 BauO Berlin festgesetzt. Terrassen oberhalb von Geschossen sind dabei ohne gesonderte Festsetzung zulässig, da es sich dabei nicht um Geschosse handelt.

Für Balkone, Loggien und Veranden (Gebäudeteile innerhalb der weitergehenden Baugrenzen) hingegen wird eine gesonderte Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (siehe weiter unten unter „Zahl der Vollgeschosse für Balkone, Loggien und Veranden“).

Im überwiegenden Teil des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“, mit Ausnahme der nördlichen Bebauung an der Bahntrasse, wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf fünf begrenzt. Damit wird unter Berücksichtigung der vorherrschenden Höhenlage des Geländes des geplanten Wohngebiets eine Einfügung in das Höhenniveau, d. h. der Oberkanten der Gebäude, der angrenzenden Quartiere gewährleistet. Einzelne angegliederte Gebäudeteile umfassen drei und vier Geschosse. Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse setzt die Staffelung der Gebäudehöhen entsprechend dem Vorhabenentwurf fest.

Im nördlichen Bereich werden entlang der Bahntrasse sechs Vollgeschosse sowie für einen Teil des westlichen Baukörper des Baufeldes E und den verbindenden Gebäudeteilen zwischen den Baufeldern C, D und E sieben Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung von sieben Vollgeschossen als Höchstzahl dient der städtebaulichen Integration der Neubauten. Über die gleichzeitige Festsetzung einer Mindesthöhe der nördlichen Außenwände (textliche Festsetzung Nr. 8) wird eine Mindestabschirmung gegenüber dem nördlich entstehenden Bahnlärm erreicht, die dem geplanten Wohngebiet ebenso wie den bestehenden Wohngebäuden an Ramler- und Graunstraße zu Gute kommt (vgl. Kapitel III.3.9.1.3).

Im südlichen Teil des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ wird ein sechsgeschossiges Gebäude am Eingangsbereich zum künftigen Wohngebiet im Baufeld A zugelassen. Durch die Festsetzung soll eine Bebauung auf Basis des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts von Lorenzen Architekten (Arbeitsstand 07.06.2013, vgl. Kapitel III.1) ermöglicht werden, das am städtebaulich prägnanten Standort – dem künftigen Hauptzugang zum Vorhabengebiet – eine geringfügig höhere Bebauung vorsieht.

Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich nur auf Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche, die im Baufeld A im Mittel 49,0 m über NHN beträgt. Durch den Höhenunterschied zwischen der künftigen Erschließungsstraße und dem überwiegenden Teil des Baufeldes A von

SenStadtUm

bis zu etwa 5,5 m befindet sich unter der Geländeoberfläche noch ein Geschoss auf Höhenniveau der Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).

#### III.3.6.1.2 Zahl der Vollgeschosse für Balkone, Loggien und Veranden

Im Gegensatz zu Dachterrassen, die innerhalb der Baugrenzen oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ohne gesonderte Festsetzung zulässig sind, wird für Balkone, Loggien und Veranden die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

#### III.3.6.1.3 Oberkanten baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der engen Baukörperausweisung und der Zahl der Vollgeschosse soll in Teilbereichen eine geringfügige Überdeckung von Abstandsflächen gegenüberliegender Gebäudefassaden bzw. eine Abstandsflächenerstreckung über die Straßenmitte öffentlicher Verkehrsflächen hinaus ermöglicht werden. Bei einigen geplanten Gebäuden entlang der Planstraße sollen Abstandsflächen bis knapp an die Straßenmitte reichen, jedoch nicht darüber hinaus. Um diese Abstandsflächen genau zu bestimmen, wird in den betreffenden Bereichen zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Oberkante baulicher Anlagen als OK über NHN festgesetzt.

#### III.3.6.1.4 Einfügen der Gebäudehöhe in die Umgebung

Sowohl die beabsichtigte Höchstzahl der Vollgeschosse als auch die geplante zulässige Gebäudehöhe orientieren sich an dem historischen Altbaubestand in den umliegenden Straßen und gewährleisten eine Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung.

An der Gleimstraße ist in Richtung Schwedter Straße eine vier bis fünfgeschossige Bebauung mit einer Höhe von bis zu etwa 15,8 m (Attika) vorgesehen. Selbst wenn man den Höhenunterschied von etwa 6 m zur Gleimstraße im Bereich der Schwedter Straße berücksichtigt, wird die Berliner Traufhöhe von 22 m durch diese Gebäude nicht überschritten. Lediglich an der Gebietszufahrt wird ein höheres Gebäude zugelassen, dies korrespondiert jedoch mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung, das an den markanten Eckpunkten ebenfalls eine höhere Bebauung aufweist.

Im nördlichen Bereich des geplanten Wohngebiets (Baufeld C), ist kaum noch ein Höhenunterschied zu der in nördliche Richtung ansteigenden Schwedter Straße vorhanden (< 1 m). Die hier im Vergleich zum südlichen Teil des geplanten Wohngebiets teilweise höhere Bebauung fügt sich daher ebenso in die Umgebung ein.

### III.3.6.2 Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“

Die höchstzulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Bereich des Vorhabenbereichs „Kindertagesstätte“ auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit 59,5 m über NHN festgesetzt, um sicherzustellen, dass es im Bereich der Planstraße zu keiner Überdeckung mit den Abstandsflächen der geplanten Gebäude des Baufeldes B kommt, die teilweise über die Straßenmitte hinaus reichen.

SenStadtUm

Durch die Festsetzungen wird ein Gebäude ermöglicht, das hinsichtlich der Gebäudehöhe der Wohnbebauung untergeordnet ist, dennoch aber ausreichend dimensioniert werden kann, um am Quartiersplatz eine sichtbare südliche Platzkante auszubilden. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen ermöglicht zudem ausreichend Spielraum für ein Gebäude mit bis zu 80 Betreuungsplätzen.

## III.3.7 Überbaubare Grundstücksfläche

### III.3.7.1 Vorhabenbereich „Wohngebäude“

#### III.3.7.1.1 Baugrenzen und weitergehende Baugrenzen für Balkone, Loggien und Veranden

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die als enge Baukörperausweisung die Lage der einzelnen Gebäude festsetzen. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen zwei Typen von Baugrenzen unterschieden – Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO und weitergehende Baugrenzen für Balkone, Loggien und Veranden:

Die Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO setzen die überbaubare Fläche der geplanten Wohngebäude fest. Dazu gehören alle Flächen der von den geschlossenen Außenwänden des Gebäudes umfassten Räume sowie Kellerräume und Tiefgaragen und ebenfalls Erker, da es sich dabei um Teile des Wohnraums handelt, der lediglich aus der Fassade hinausragt. Für Gebäudeteile, die der Fassade vorgelagert und nicht Teil des Wohnraums sind, wie Balkone, Loggien und Veranden, wird eine gesonderte Festsetzung getroffen. Dachterrassen sind innerhalb der Baugrenzen oberhalb der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zulässig und werden nicht gesondert festgesetzt. Sonstige Terrassen werden ebenfalls nicht gesondert festgesetzt, sie sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen können sie im Rahmen einer behördlichen Ermessensentscheidung gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Die weitergehenden Baugrenzen für Balkone, Loggien und Veranden umfassen die Flächen, innerhalb derer ausschließlich solche Gebäudeteile zulässig sind. Dazu gehören auch verglaste Balkone sowie hinter durchgehenden Fassaden befindliche Loggien, sofern diese in allen Geschossen geplant sind. Lediglich einzelne Loggien, die hinter durchgehenden Fassaden angeordnet werden, werden nicht gesondert festgesetzt. Innerhalb der weitergehenden Baugrenzen für Balkone, Loggien und Veranden sind Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche wie Kellerräume nicht zulässig. Daher sind innerhalb dieser Baugrenzen die Flächen für Tiefgaragen gesondert festzusetzen (vgl. Kapitel III.3.11). Innerhalb der weitergehenden Baugrenzen für Balkone, Loggien und Veranden sind oberhalb der hier festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse keine weiteren Gebäudeteile zulässig.

Die äußeren Baugrenzen der einzelnen Baufelder folgen im Wesentlichen den äußeren Grenzen des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche und ermöglichen eine Wohnbebauung gegliedert in fünf Wohnblöcke im Abstand von etwa 14 bis

SenStadtUm

16 m mit großzügigen Innenhöfen. Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung unterschiedlicher Bauformen und Baukörper gemäß der Vorhabenplanung.

Im Baufeld A wird zwischen den beiden südlichen Gebäuden entlang der Erschließungsstraße über Baugrenzen ein Gebäudeteil unterhalb der (überwiegend vorliegenden) Geländeoberkante des Baufeldes A von 49,0 m über NHN festgesetzt. Wegen des Höhenunterschieds zwischen Gleimstraße und dem geplantem Wohngebiet besteht hier zwischen der geplanten Erschließungsstraße und Geländeoberkante ein Höhenunterschied von bis zu etwa 5,5 m. Dadurch befindet sich dieser Gebäudeteil in Richtung Westen auf Höhe der künftigen Straße, während die übrigen Seiten unterhalb der Geländeoberfläche des Baufeldes A liegen. Die gesonderte Festsetzung über Baugrenzen ist notwendig, da hier, im Gegensatz zum übrigen Innenhof des Baufeldes A, keine Tiefgarage gebaut werden soll, sondern andere Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 (2c) geplant sind.

Die genaue Bestimmung der Gebäude (mit Erkern) mit ihren Balkone, Loggien und Veranden mittels differenzierter Baugrenzen stellt auf den unmittelbaren Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf der Projektplanung und dem mit der Vorhabenträgerin abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan und stellen insofern keine Einschränkung der Baufreiheit dar. Mit der engen Bestimmung der geplanten Baukörper können die abstands- und nachbarrechtlichen Aspekte im Einzelnen und die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft und sichergestellt werden.

Aus der Baukörperfestsetzung ergibt sich die Bauweise. In den Baufeldern C, D und E im Norden des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Festsetzung der Baukörper i. V. mit der Festsetzung zum Immissionsschutz (textliche Festsetzung Nr. 7) eine geschlossene Bebauung. Eine gesonderte Festsetzung zur Bauweise ist nicht erforderlich.

SenStadtUm

#### III.3.7.1.2 Abstandsflächen

Die vor Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3 m. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln nicht für Außenwände erforderlich, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben zudem vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile, wie z. B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker, die aufgrund ihrer Abmessungen dem Baukörper untergeordnet sind (höchstens 1,5 m tief und nicht länger als ein Drittel der Fassadelänge), außer Betracht. Im vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch Balkone, Loggien und Veranden über gesonderte Baugrenzen festgesetzt, da diese überwiegend tiefer als 1,5 m sind und teilweise mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Diese Vorschrift geht ursprünglich auf die Sicherung des Brandschutzes zurück. Zudem

müssen die Anforderungen der Notfallrettung erfüllt werden. Diese Aspekte können heute i. d. R. auch durch bauliche und technische Vorkehrungen gewährleistet werden. Das Abstandsflächenrecht dient jedoch auch der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist grundsätzlich die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindeststandards, d. h. ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe, anzusetzen.

Soweit sich durch ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln damit sein Bewenden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan über eine enge Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen, der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie in einzelnen Bereichen der Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen Gebrauch gemacht. Dadurch werden die sich aus den festgesetzten Baukörpern einschl. Erkern, Balkonen, Loggien und Veranden ergebenden geringeren Abstandsflächen zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Straße werden Abstandsflächenerstreckungen über die Straßenmitte hinaus ermöglicht. In den Baufeldern werden verkürzte Abstandsflächen für Erker sowie Balkone, Loggien und Veranden festgesetzt, damit solche Gebäudeteile für alle Wohnungen an den Fassaden angeordnet werden können. Dies ist insbesondere in den drei nördlichen Baufeldern notwendig, um für jede Wohnung ruhige Außenwohnbereiche wie Balkone zu ermöglichen. In den nördlichen Baukörpern sind offene Außenwohnbereiche nach Norden zu der Bahntrasse aufgrund der Lärmbelastung ausgeschlossen.

Ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro (ÖbVI Zech und Ruth) hat die aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehenden Abstandsflächen und mögliche Überdeckungen sowie Überschreitungen in einem Abstandsflächenplan ermittelt, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt wird.

Senatsfassung

### III.3.7.1.3 Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen

#### III.3.7.1.3.1 Erstreckungen von Abstandsflächen über die Straßenmitte hinaus

Zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ergeben sich aus der geplanten Bebauung in den Baufeldern A, B, C und D mit bis zu fünf Geschossen Abstandsflächen, die etwa eine Tiefe von bis zu 7,2 m, im Bereich des Gefälles der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße bis zu 7,5 m Tiefe haben. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die erforderlichen Abstandsflächen überschreiten an den vier genannten Baufeldern die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um bis zu 2,3 m. Lediglich beim Baufeld E überschreiten die Abstandsflächen die Straßenmitte nicht.

Im Einzelnen ergeben sich durch die westlichen Fassaden mehrerer Baukörper der Baufelder A und B Abstandsflächen, die sich wie folgt über die Straßenmitte der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße hinaus erstrecken:

- beim mittleren westlichen Baukörper im Baufeld A etwa in einer Breite von etwa 11,6 m und einer Tiefe von etwa 0,4 m (ca. 4,6 m²) sowie in einer Breite von etwa 4,4 m und einer Tiefe von 0,5 bis zu 0,8 m (ca. 2,7 m²)
- beim nordwestlichen Baukörper im Baufeld A etwa in einer Breite von etwa 16,5 m und einer Tiefe von 0,8 bis zu 1,8 m (ca. 25,3 m²)
- beim südwestlichen Baukörper des Baufeldes B etwa in einer Breite von 10,6 m und einer Tiefe von 1,4 bis zu 1,6 m (ca. 15,7 m²)
- beim nordwestlichen Baukörper des Baufeldes B etwa in einer Breite von 17,2 m und einer Tiefe von 0,7 bis zu 1,0 m (ca. 14,8 m²).

Durch die südlichen Fassaden mehrerer Baukörper der Baufelder C und D ergeben sich Abstandsflächen, die sich wie folgt über die Straßenmitte der in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraße hinaus erstrecken:

- beim südwestlichen Baukörper des Baufeldes C etwa in einer Breite von 8,2 m und einer Tiefe von 1,7 bis zu 2,2 m (ca. 15,2 m²)
- beim südöstlichen Baukörper des Baufeldes D etwa in einer Breite von 18,5 m und einer Tiefe von 0,7 bis zu 1,9 m (ca. 29,3 m²)
- beim südlichen mittleren Baukörper des Baufeldes D etwa in einer Breite von 17,7 m und einer Tiefe von 2,1 bis zu 2,3 m (ca. 38,6 m²)
- beim südwestlichen Baukörper des Baufeldes D etwa in einer Breite von 8,7 m und einer Tiefe von 1,2 bis zu 1,3 m (ca. 11,0 m²) gegenüber der öffentlichen Grünfläche sowie in einer Breite von 6,2 m und einer Tiefe von 0,1 bis zu 0,2 m (ca. 1,0 m²) gegenüber des südlich angrenzenden Wohngrundstück Ramlerstraße 20-21.

Ungeachtet der Tatsache, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Baukörper festsetzt mit der Folge geringerer Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln, können solche Erstreckungen über die Straßenmitte hinaus auch im bauaufsichtlichen Verfahren zugelassen werden, wenn die Belange der gegenüberliegenden Grundstückseigentümer nicht beeinträchtigt werden, insbesondere es nicht zu Überdeckungen von Abstandsflächen kommt oder kommen kann. Dies ist hier – bis auf eine Ausnahme - der Fall.

Lediglich durch den mittleren westlichen Baukörper des Baufeldes A ergeben sich durch die festgesetzte Oberkante der bauliche Anlage Abstandsflächenerstreckungen über die Straßenmitte hinaus in einem Bereich, der das westlich an die geplante Straße angrenzende Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans betrifft. Betroffen ist der Teil des Wohngrundstücks Graunstraße 17-23 / Gleimstraße 62-64, der unmittelbar an die geplante Erschließungsstraße angrenzt. Auf diesem Grundstücksteil ist aufgrund der Regelungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit den Regelungen der Bauordnung 1958 nur eine Bebauung von bis zu 5 Vollgeschossen und einem zusätzlichen, nicht abstandsflächenrelevanten Staffelgeschoss unter Einhaltung der höchstzulässigen Nutzungsmaße planungsrechtlich möglich. Ein 5-geschossiges Gebäude würde eine Abstandsfläche von etwa 6,4 m auslösen. Wenn es in diesem Bereich zu keiner Überdeckung von Abstandsflächen kommen soll, müsste das Gebäude auf dem Wohngrundstück Graunstraße 17-23 / Gleimstraße 62-64 um etwa 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abrücken. Ein solches Abrücken ist hier bei

SenStadtUm

einer Gebäudetiefe von 13 m auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Tiefgarage ohne weiteres möglich. Da auf diesem Grundstück erst durch die Verwirklichung der geplanten Erschließungsstraße die Zulässigkeit einer Bebauung an dieser Stelle möglich ist, ist die Einschränkung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zumutbar.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Baukörper festsetzt, die gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln geringere Abstandsflächen ermöglichen, ist jedoch auch der Fall des unmittelbaren Anbauens an die künftige Erschließungsstraße mit einer zulässigen Abstandsflächenerstreckung bis zur Straßenmitte zu betrachten. In diesem Fall käme es zwischen der möglichen Bebauung auf dem Nachbargrundstück und dem mittleren westlichen Baukörper im Baufeld A zu zwei begrenzten Abstandsflächenüberdeckungen in einer Breite von etwa 11,6 m und einer Tiefe von etwa 0,4 m (ca. 4,6 m²) sowie in einer Breite von etwa 4,4 m und einer Tiefe von 0,5 bis zu 0,8 (ca. 2,7 m²). Hier sind jedoch u.a. aufgrund der Gebäudestellung keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten (siehe Kap. III.3.7.1.3.4).

Durch den südwestlichen Baukörper des Baufeldes D ergibt sich eine geringfügige Abstandsflächenerstreckung über die Straßenmitte hinaus, die das südlich an die geplante Straße angrenzende Grundstück Ramlerstraße 20-21 betreffen. Hier ist eine künftige Bebauung auf dem Nachbargrundstück aufgrund der begrenzten Grundstückstiefe und der bestehenden Bebauung an der Ramlerstraße nicht mehr möglich. Eine Verschattung der bestehenden Bebauung ist nicht zu befürchten, da sich die geplante Bebauung nördlich davon befindet.

Im gegenüberliegenden Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ wird das maximal dreigeschossige Gebäude mit einer OK von 59,5 m ü. NHN errichtet, sodass deren Abstandsfläche deutlich hinter der Straßenmitte zurückbleibt und es somit zu keinen Überschneidungen mit den über die Straßenmitte hinausreichenden Abstandsflächen der Wohnbebauung kommt. Die Abstandsflächenerstreckung über die Straßenmitte hinaus hat somit keine negativen Folgen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

In den übrigen Abschnitten der Planstraße werden die den möglichen Abstandsflächenüberschreitungen gegenüberliegenden Flächen zum Teil als Quartiersplatz und als öffentlicher Spielplatz genutzt, auf denen kein Baurecht besteht. An den übrigen Stellen befinden sich Flächen, auf denen straßennah kein Recht zur Errichtung von abstandsflächenrelevanten Gebäuden besteht und auch im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung nicht zu erwarten ist.

Da es sich in den Bereichen der Abstandsflächenerstreckung über die Straßenmitte hinaus auf beiden Seiten der Straße – mit Ausnahme des oben beschriebenen Falles - um Baugrundstücke derselben Eigentümerin handelt, ist zudem eine unzulässige Benachteiligung anderer Eigentümer nichtgegeben.

SenStadtUm

#### III.3.7.1.3.2 **Abstandsflächenerstreckung auf die Brückenkonstruktion**

Im südlichen Bereich des geplanten Wohngebietes (Baufeld A) rückt die Bebauung an die Brückenkonstruktion und die Stützmauern des Gleimtunnels heran, die außerhalb des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ liegen. Die an sich einzuhaltende Abstandsfläche würde hier in einer Breite von etwa 2,4 m und einer Tiefe von bis zu 1,3 m (ca. 1,8 m²) auf die Brückenkonstruktion fallen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen in diesen Bereichen des geplanten Wohngebiets nicht beeinträchtigt werden. Auch erforderliche Sozialabstände werden nicht unterschritten, da im Bereich der Brückenkonstruktion keine Wohn- oder Arbeitsstätten vorhanden sind und solche baulichen Anlagen auch nicht zulässig wären.

#### III.3.7.1.3.3 **Abstandsflächenüberdeckungen innerhalb des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“**

Auch innerhalb des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ führen die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und - in Teilbereichen - der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bei Umsetzung der Planung zu Überdeckungen der nach § 6 Abs. 5 Satz BauO Bln erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche vor den Außenwänden von sich gegenüberstehenden Baukörpern. Dies betrifft insbesondere die seitlichen Abstandsflächen nebeneinander angeordneter Vorbauten wie Erker und Balkone. Diese werden im Bebauungsplan gesondert festgesetzt, weil sie in der Regel tiefer als 1,5 m sind und teilweise mehr als ein Drittel der Fassade einnehmen. Nach § 6 Abs. 6 BauO Bln sind Vorbauten, die diese Maße überschreiten, abstandsflächenrelevant.

Die Abstandsflächenüberdeckungen betreffen überwiegend Vorbauten in den Blockinnenhöfen aller Baufelder, vor der Nordfassade der Baufelder C und E sowie vor der Ostfassade des Baufeldes A. Diese Überdeckungen umfassen Flächengrößen zwischen 2,0 m² und 12,0 m². Die Überdeckungsbreiten reichen von 1,1 m bis 6,0 m, die Überdeckungstiefen bis zu 2,2 m (i. d. R. ist die Überdeckungstiefe identisch mit der Tiefe der hervortretenden Gebäudeteile), in einem Einzelfall an der nordöstlichen Gebäudeecke im Innenhof des Baufeldes C bis zu 3,1 m. Bei einigen dicht beieinander angeordneten Vorbauten fallen die Abstandsflächen zum Teil auf die Grundflächen der benachbarten Vorbauten (Flächen von 2,0 m² bis zu 8,2 m²).

Auf eine Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen aller Vorbauten wurde verzichtet, da die hier auftretenden Abstandsflächenüberdeckungen im Städtebau üblich sind und geringere Auswirkungen auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die sonstigen Schutzgüter des Abstandsflächenrechts haben als Abstandsflächenüberdeckungen gegenüberliegender Fassaden. Eine detaillierte Festsetzung der Oberkanten aller Gebäudeteile hätte zur Unleserlichkeit der Planzeichnung geführt. Die Projektplanung, der Teil des Durchführungsvertrags wird, weist zudem für alle Gebäudeteile die Höhenangaben aus.

Im Baufeld C ergeben sich durch die Höhenstaffelung des östlichen Baukörpers jeweils Abstandsflächentiefen von ca. 7,8 m, die sich auf den Dachflächen des fünfgeschossigen Be-

SenStadtUm

reichs zwischen den beiden sechsgeschossigen Gebäudeteilen mit einer Tiefe von bis zu 1,6 m und einer Breite von 11,1 m überdecken. Dies entspricht einer Fläche von ca. 9,0 m².

Zwischen den einzelnen Gebäuden der Baufelder ergeben sich darüber hinaus folgende Überdeckungen:

- Im Baufeld A zwischen dem südlichen und dem mittleren westlichen Baukörper mit einer Tiefe von 0,1 bis zu 2,1 m und einer Breite von 13,6 m (ca. 13,5 m²) sowie zwischen dem nördlichen und dem mittleren westlichen Baukörper mit einer Tiefe von 1,2 m und einer Breite von insgesamt 15,6 m (ca. 19,7 m²). Diese Abstandsflächen werden überwiegend durch die dort angeordneten Balkone ausgelöst.
- Im Baufeld C zwischen dem nördlichen Baukörper entlang der Bahn und dem südwestlichen Baukörper mit einer Tiefe von 0,4 bis zu 1,4 m und einer Breite von 8,6 m (ca. 8,1 m²).
- Im Baufeld D zwischen dem nördlichen Baukörper entlang der Bahn und dem südwestlichen Baukörper mit einer Tiefe von 1,1 m und einer Breite von 2,1 m (ca. 2,4 m²).
- Im Baufeld E zwischen dem westlichen und dem mittleren südlichen Baukörper mit einer Tiefe von bis zu 0,7 m und einer Breite von 3,4 m (ca. 1,1 m²).

Um die Abstandsflächenüberdeckungen dieser gegenüberliegenden Fassaden genau zu definieren und zu begrenzen, werden in diesen Bereichen die Oberkanten baulicher Anlagen über NHN für die betreffenden Gebäudeteile der gegenüberliegenden Fassaden festgesetzt.

#### III.3.7.1.3.4 **Abwägung der Festsetzung geringerer Abstandsflächen**

Der in § 6 Abs. 8 BauO Bln geregelte grundsätzliche Vorrang des Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht setzt allerdings voraus, dass Gesichtspunkte vorliegen, die den Plangeber veranlassen konnten, geringere Abstandsflächen festzusetzen. Werden durch den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln Regelungen getroffen, die die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Regelungen des Abstandsflächenrechts erlauben, bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung des Einzelfalls. Zugleich dürfen aber Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die sonstigen Schutzgüter des Abstandsflächenrechts nicht beeinträchtigt werden.

Das städtebauliche Konzept für die Bebauung ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Die städtebaulichen Gründe für die Unterschreitung der Abstandsflächen ergeben sich vor allem aus der stadtplanerischen Zielvorstellung einer durchgehenden abschirmenden Bebauung im Norden des Plangebietes, einer Bebauung entlang der geplanten öffentlichen Straße, der Gliederung der Bebauung in fünf Baublöcke mit großzügigen beruhigten Innenhöfen sowie der anspruchsvollen Gliederung der Fassaden durch Vorbauten wie Balkone und Erker. Durch die Anordnung möglichst vieler Balkone zu den Blockinnenhöfen können attraktive ruhige Außenwohnbereiche in dieser Ausrichtung geschaffen werden, während Außenwohnbereiche an den verlärmten Fassaden entlang der Bahnanlagen ausgeschlossen werden.

SenStadtUm

Die Abstandsflächen der neuen Baukörper erfüllen überwiegend die bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Lediglich im Bereich des mittleren westlichen Baukörpers des Baufeldes A sowie des südwestlichen Baukörpers des Baufeldes D erstrecken sich die Abstandsflächen über die Straßenmitte und haben somit Auswirkungen auf das westlich bzw. südlich angrenzende Grundstück. Die Gebäude sollen hier – wie fast alle Gebäude des neuen Wohngebiets entlang der geplanten öffentlichen Straße - unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, damit eine wahrnehmbare Straßen- und Bauflucht entsteht und zudem große Blockinnenhöfe freigehalten werden. Das betreffende Gebäude des Baufeldes A wird um 1,3 m nach Osten versetzt geplant, damit hier an der engsten Stelle der Gebietszufahrt eine ausreichende Straßenbreite von etwas mehr als 10,5 m ermöglicht wird. Ein weiteres Einrücken des betreffenden Gebäudes ist hier nicht sinnvoll, da es den Blockinnenhof weiter verkleinern und eine städtebaulich sinnvolle Gebäudetiefe und -höhe verhindern würde. Um die Auswirkungen der Gebäudehöhe zu begrenzen, werden zudem bei den betreffenden Gebäudeabschnitten sowohl im Baufeld A als auch im Baufeld D die oberen zwei Geschosse zurückgestaffelt ausgebildet.

Trotz dieser Rückstaffelung erstrecken sich die Abstandsflächen der geplanten Gebäude über die Straßenmitte. Gegenüber dem Baufeld A könnte auf dem benachbarten Wohngrundstück Graunstraße 17-23 / Gleimstraße 62-64 dennoch eine ergänzende fünfgeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss entlang der geplanten Erschließungsstraße mit einer Abstandsfläche von etwa 6,4 m errichtet werden. Wenn es zu keiner Überdeckung von Abstandsflächen kommen soll, müsste dieses Gebäude um etwa 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abrücken. Ein solches Abrücken ist hier bei einer Gebäudetiefe von13 m auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Tiefgarage ohne weiteres möglich.

Da sich auf dem benachbarten Baugrundstück erst durch die Verwirklichung der geplanten Erschließungsstraße die Zulässigkeit einer Bebauung an diesem Ort ergibt und der Baunutzungsplan i. V. mit den planungsrechtlichen Bestimmungen der BauO 1958 nur maximal 5 Vollgeschosse zulässt, ist die Einschränkung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zumutbar.

Selbst wenn ein Abrücken der möglichen Bebauung auf dem Nachbargrundstück nicht erfolgt, würde dies nur zu zwei begrenzten Abstandsflächenüberdeckungen von etwa 4,6 m² sowie 2,7 m² führen, wobei letztgenannte zudem nur durch einen geplanten Balkon im Baufeld A ausgelöst wird. Da es sich sowohl bei dem geplanten Gebäude im Baufeld A wie auch bei der denkbaren zusätzlichen Bebauung auf dem Nachbargrundstück um freistehende Gebäude handelt und das südwestliche Gebäude des Baufeldes A deutlich weiter von der Straße abrückt, ist nur mit einer geringfügigen zusätzlichen Verschattung zu rechnen.

Gegenüber dem Baufeld D ist eine künftige Bebauung auf dem Nachbargrundstück Ramlerstraße 22-24 aufgrund der begrenzten Grundstückstiefe und der bestehenden Bebauung an der Ramlerstraße nicht mehr möglich. Eine Verschattung der bestehenden Bebauung ist nicht zu befürchten, da sich die geplante Bebauung nördlich davon befindet.

SenStadtUm

Die durch den Plan möglichen Abstandsflächenüberdeckungen betreffen ganz überwiegend Abstandsflächen der Vorbauten untereinander. Sie beruhen auf der Überschreitung der „Regeltiefe“ von Balkonen von 1,5 m und damit einer Ordnungsvorschrift, deren Schutzfunktion hier durch die besonderen Umstände gleichwohl gewahrt wird.

Von den nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden Belangen geht es vorrangig um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, in deren Rahmen die mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Ziele wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und hinreichender Sozialabstände abzuwägen sind. Die sich aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergebenden Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen führen nicht zu einer Verletzung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts.

Die folgenden Ausführungen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Überdeckungen von Abstandsflächen sind auch im Zusammenhang mit den im Kapitel III.3.5.1.3 begründeten Nutzungsmaßüberschreitungen zu betrachten. Sowohl die Nutzungsmaßüberschreitung als auch die Abstandsflächenüberdeckungen ergeben sich aus den städtebaulichen Zielen einer durchgehenden Bebauung zur Abschirmung der Schienenverkehrslärms, der Bebauung entlang der öffentlichen Straße und der Gliederung in fünf Baublöcke mit ruhigen Wohninnenhöfen (siehe Kapitel III.3.5.1.3 ).

Die erforderliche Belichtung und Belüftung sowie eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume von Wohnungen wird in allen Fällen eingehalten.

Durch die Abstandsflächenerstreckung über die Straßenmitte im Bereich des mittleren westlichen Baukörpers des Baufeldes A würde ein Abrücken der möglichen zusätzlichen Bebauung auf dem Nachbargrundstück um etwa 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie notwendig, wenn sich die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht überdecken sollen; eine ausreichend tiefe Fläche ist dafür auf dem Nachbargrundstück vorhanden. Doch selbst wenn ein Abrücken der gegenüberliegenden Bebauung nicht erfolgt, sind aufgrund der Fassadenausrichtung, der offenen Blockstruktur des Baufeldes A, dem weiteren Einrücken des südwestlichen Gebäudes des Baufeldes A und der großzügigen Blockinnenhöfe auf beiden Grundstücken hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten, eine zusätzliche Verschattung würde nur zu begrenzten Tageszeiten auftreten.

Die festgesetzten Vorbauten wie Erker und Balkone, durch die Abstandsflächenüberdeckungen ausgelöst werden, sind in der Regel zwischen 1,1 und 2,2 m tief und haben daher nur geringfügige Auswirkungen auf die Belichtung der entsprechenden Fassadenabschnitte. Die vergleichsweise kleinen Flächen der von diesen Gebäudeteilen hervorgerufenen Abstandsflächenüberdeckungen von 2,0 m² bis 12,0 m² sind vertretbar; es gehen hiervon keine Beeinträchtigungen der betroffenen Wohnungen aus. An den zumeist betroffenen Nordfassaden ist aufgrund deren Ausrichtung ohnehin keine zusätzliche Verschattung zu befürchten.

SenStadtUm

Die Anordnung von Balkonen und Erkern an möglichst vielen Wohnungen schafft in den Blockinnenhöfen und den anderen lärmabgewandten Fassaden ruhige Außenwohnbereiche direkt an den Wohnungen und verstärkt dadurch maßgeblich die Wohnqualität des neuen Quartiers.

Hinsichtlich der Abstandsflächenüberdeckung von Vorbauten wie Erkern und Balkonen ist die zusätzliche Verschattung zu vernachlässigen, da diese Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Tiefe (in den betroffenen Bereichen bis zu 2,2 m) nur zu begrenzten Tageszeiten verschatten. Durch die weitgehende Einhaltung der Abstandsflächen vor den Fassaden der gegenüberliegenden Gebäude entstehen große Blockinnenhöfe, die eine ausreichende Belichtung aller Wohnungen sicherstellt. Die östlichen Baukörper werden zudem vom bestehenden nördlichen Abschnitt des Mauerparks sehr gut belichtet. Die Baukörper entlang der geplanten öffentlichen Straße profitieren davon, dass die gegenüberliegende Straßenseite größtenteils nicht bebaut werden darf.

Die Abstandsflächenüberdeckung zwischen den beiden sechsgeschossigen Gebäudeteilen des östlichen Baukörpers des Baufeldes C befindet sich vollständig im Bereich der Dachfläche des dazwischen liegenden fünfgeschossigen Gebäudeteils. Bezogen auf die Ebene der Dachfläche ergeben sich dadurch faktisch wesentlich geringere Abstandflächen. Die Belichtung der beiden sechsten Geschosse wird nicht beeinträchtigt, da der Abstand zwischen ihnen mit mehr als 13 m groß genug ist.

Die Abstandsflächenüberdeckungen zwischen den Baukörpern in den Baufeldern A, C, D und E haben aufgrund der großzügigen Blockinnenhöfe und der Gebäudestellung insgesamt nur geringfügige Auswirkungen auf die Belichtung. In den Baufeldern C, D und E sind ohnehin nur zwei kleine Flächen (1,1 m² und 2,4 m²) betroffen, welche als geringfügig zu betrachten sind. In den Baufeldern A und C werden die Abstandsflächenüberdeckungen im Wesentlichen durch Balkone ausgelöst. Die betroffenen Wohnungen und deren Balkone werden aufgrund der Gebäudestellung zumindest in den Morgen- und Abendstunden ausreichend belichtet. Die Wohnqualität der Wohnungen wird durch die Balkone erhöht.

Obwohl das Abstandsflächenrecht seinen Ursprung im Brandschutz hat, spielt dieser Aspekt heute nur noch eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich hierfür ist, dass der ursprünglich beabsichtigte Schutz vor umstürzenden Außenwänden bei Anwendung moderner Bautechniken sowie moderner Löschtechnik nicht mehr erforderlich ist. Die sonstigen, im Bauantragsverfahren nachzuweisenden Brandschutzziele, Flucht- und Rettungswege sicherzustellen und einen Brandüberschlag zu vermeiden, sind trotz der Abstandsflächenüberdeckung und -überbauung gewährleistet.

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüber dringen und störend wirken können („Sozialabstand“). Dabei handelt es sich um einen Schutzbelang, der nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Baukörpers und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt, so dass bei höheren

Senatsdrucksache

Gebäuden in der Regel nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich ist, um den Aspekt „Wohnfrieden“ zu gewährleisten.

Nach § 6 Abs. 5 S. 1 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m. Zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäuden ergibt sich damit ein Mindestabstand von 6 m, der nach Auffassung des Gesetzgebers offenbar als Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden gesehen wird, um einen ausreichenden Sozialabstand zu gewährleisten. Dieser Mindestabstand wird im Bereich zur geplanten öffentlichen Straße schon alleine aufgrund der Mindestbreite der Straße von 9,2 m bis 11,5 m durchgehend eingehalten. Zwischen den Hauptgebäuden werden die Abstandsflächen aufgrund der festgesetzten Höhenstaffelungen weitgehend eingehalten, es gibt nur wenige Abstandsflächenüberdeckungen zwischen den Baukörpern in den Baufeldern A, C, D und E. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen jedoch auch hier zu Mindestabständen von mehr als 9 m, Beeinträchtigungen des Wohnfriedens und des notwendigen Sozialabstands sind somit nicht zu erwarten.

Bei nebeneinander angeordneten untergeordneten Gebäudeteilen, wie Balkonen und Erkern, handelt es sich hingegen nicht um gegenüberliegende Gebäude, sie sind vielmehr Teile desselben Gebäudes. Solche Fassadengliederungen sind z. B. im Berliner Altbaubestand weit verbreitet und führen dort nicht zu einer Beeinträchtigung des Wohnfriedens. Zudem ist die Einsehbarkeit in die jeweils benachbarte Wohnung aufgrund der begrenzten Tiefe dieser Gebäudeteile nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Da auch die Möglichkeit zur Ein- und Aussicht in gegenüberliegende Gebäude unabhängig von der Gebäudehöhe ist, kann diesbezüglich ebenfalls nicht die gesamte Tiefe einer Abstandsfläche bewertet werden, die Ausführungen zum Wohnfrieden gelten entsprechend.

Bei den nebeneinander angeordneten Balkonen und Erkern ist aufgrund deren begrenzter Tiefe die Einsichtbarkeit in die benachbarte Wohnung nur sehr eingeschränkt möglich und beschränkt sich im Wesentlichen alleine auf den Bereich dieser Vorbauten. Bei den wenigen Eckbereichen, wo wegen der Gebäudestellung eine größere Einsichtsmöglichkeit besteht, sind an den Vorbauten ggf. notwendige Sichtschutzmaßnahmen möglich.

Die großzügigen Blockinnenhöfe ermöglichen gute Aussichtsmöglichkeiten und stellen sicher, dass die Wohnbereiche sich nicht untereinander abschotten. Hier entsteht ein sozial erlebbarer, gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum. Die meisten Wohnungen werden Fensteröffnungen zu zwei Gebäudeseiten haben, ein Großteil davon sowohl zum Blockinnenbereich als auch zu einer offenen Seite, entweder in Richtung Westen zu den nichtüberbaubaren Flächen der angrenzenden Grundstücke sowie zur öffentlichen Straße, nach Norden zu den Bahnanlagen, nach Osten zum bestehenden Mauerpark oder in Richtung Süden über den Gleimtunnel zur künftigen Mauerparkerweiterung). Dies gewährleistet für diese Wohnungen weitere gute Aussichtsmöglichkeiten. Durch die festgesetzte Bebauung wird eine ruhige Wohnlage insbesondere in den Blockinnenhöfen erreicht und dadurch ein qualitativer Vorteil eröffnet, der allen im vorgenannten Sinne potentiell Betroffenen zu Gute kommt.

SenStadtUm

Für die Ermittlung der Abstandsflächen und die sich daraus ergebene Festsetzung von verkürzten Abstandsflächen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans (Baukörperfestsetzung, Anzahl der Vollgeschosse und Oberkante baulicher Anlagen) zu Grunde gelegt. Für die Bereiche, wo eine Überdeckung von Abstandsflächen von nebeneinander angeordneten untergeordneten Gebäudeteilen, wie Balkone und Erker, beabsichtigt ist, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Oberkanten festgesetzt, hier werden im Abstandsflächenplan die Höhenangaben der Projektplanung zu Grunde gelegt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der Projektplanung einschließlich der vorgegebenen Gesamthöhen im Durchführungsvertrag.

### III.3.7.2 Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“

Innerhalb des Vorhabenbereichs „Kindertagesstätte“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Der Abstand zum Nachbargrundstück Graunstraße 17-22 / Gleimstraße 62-64 liegt bei mehr als 9 m. Bei einer festgesetzten Oberkante von 59,5 m ü. NHN werden die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten.

Die Abstandsfläche der nördlichen Fassade der Kindertagesstätte liegt nicht auf dem eigenen Grundstück sondern fällt vollständig auf die nördlich angrenzende private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ (Quartiersplatz). Da es sich hierbei nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, gilt die privilegierende Regelung für Verkehrsflächenanlieger gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln hier nicht. Jedoch dürfen Abstandsflächen sich gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Dies ist hier durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche gegeben, eine abstandsflächenrelevante Bebauung ist nicht zulässig. Weiterhin wird durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit auf dem gesamten Quartiersplatz die Eintragung einer entsprechenden Baulast vorbereitet, die auch dessen Nicht-Bebaubarkeit sicherstellt. Die Bedingungen für die Abstandsflächenerstreckung auf das angrenzende private Grundstück sind somit erfüllt. Da sich sowohl die Fläche des Quartiersplatz- wie auch die Kindertagesstättenfläche derzeit im Eigentum des Vorhabenträgerin befinden und darüber hinaus die Kindertagesstätte eine notwendige Folgeeinrichtung des im Plangebiet eingeräumten Baurechts für Wohngebäude darstellt, liegt mit der Abstandsflächenregelung keine entschädigungspflichtige Belastung eines Grundstückseigentümers vor.

SenStadtUm

### III.3.8 Gestaltungsfestsetzungen

*Textliche Festsetzung 4:*
*In den Vorhabenbereichen sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden. Dies gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.*

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 AGBauGB wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 in den Vorhabenbereichen die Dachneigung auf unter 15 Grad begrenzt. Diese Festsetzung dient als gestalterische Klammer der unterschiedlichen Gebäudeentwürfe. Die Regelung geht auch auf den prämierten städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens zurück und findet sich in den Architektenentwürfen für die einzelnen Baufelder wieder, die jeweils Gebäude mit Flachdächern vorsehen. Durch die Festsetzung von geringen Dachneigungen wird die Baumasse begrenzt, mit der das Wohngebiet im Stadt- und Landschaftsbild wahrnehmbar ist. Die optische Baumassenbegrenzung wirkt sich zudem auch auf das Raumgefühl in den Blockinnenbereichen positiv aus. Die Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung werden von der Festsetzung ausgenommen, da von diesen wesentlich geringere visuelle Wirkungen ausgehen als von den Hauptgebäuden.

Die Festsetzung ermöglicht darüber hinaus eine umfangreiche Dachbegrünung, die eine Maßnahme zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie eine Maßnahme zum Ausgleich für das hohe Maß der baulichen Nutzung darstellt (siehe Kapitel III.3.9).

### III.3.9 Immissionsschutz / Klimaschutz

Im Umweltbericht werden die rechtlichen Grundlagen zum Immissionsschutz dargestellt (siehe Kapitel II.1.2.3), nach denen schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie in gewissem Umfang auch gegenüber den Emissionen des Verkehrs erreicht werden soll.

Es ist daher zu betrachten, ob schädliche Umwelteinwirkungen, u. a. durch Geräusche, Erschütterungen, Strahlen, Licht, Gerüche und Luftverunreinigungen, erhebliche Nachteile oder Belästigungen verursachen.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Die im Geltungsbereich entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.

#### III.3.9.1 Schutz vor Lärm

Da keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, werden für das Plangebiet die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städ-

SenStadtUm

tebau) bzw. in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA) aufgeführten maßgeblichen Orientierungswerte herangezogen.

Im Beiblatt 1:1987-05 zur DIN 18005-1 werden für Baugebiete, die aus den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abgeleitet werden, Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Im vorliegenden Fall wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht auf die Typisierungen der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen. Die maßgeblichen Orientierungswerte sind daher an Hand der Eigenarten der geplanten Vorhabenbereiche zuzuordnen: Den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“ und „Kindertagesstätte“ werden entsprechend die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zugeordnet. Da die Kindertagesstätte nur tags genutzt wird, ist die Einhaltung nächtlicher Orientierungswerte nicht erforderlich. Der Quartiersplatz soll als baumbestandener Platz mit hohen Aufenthaltsqualitäten angelegt werden. Für diese Fläche sowie den Kinderspielplatz werden die Orientierungswerte für Parkanlagen angesetzt.

Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005-1

| Gebietstyp | Orientierungswerte in dB(A) tags / nachts |
|---|---|
| Vorhabenbereich „Wohngebäude“ | 55 / 45 (40)* |
| Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ | 55 / - |
| private Verkehrsfläche „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ (Quartiersplatz) | 55 / 55 |
| Grünfläche „Öffentlicher Spielplatz | 55 / 55 |

* Wert in Klammern gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm

SenStadtUm

Können Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z. B. durch Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle, nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz (Zuordnung und Flächen und ausreichende Abstände, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen, schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn -und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1:1987-05 zur DIN 18005-1 gelten jedoch nicht allein: Insbesondere für Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm sind daneben auch die einschlägigen anlagenbezogenen Vorschriften mit ihren Immissionsrichtwerten zu betrachten. Diese Immissionsrichtwerte sollten auch bei städtebaulichen Planungen eingehalten werden, um später Konflikte zwischen der Anlage und der heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung zu vermeiden.

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. Die Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Für die Beurteilung von Lärmemissionen von nicht genehmigungsbedürftigen Sportanlagen sind die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Freizeitlärm ist nach den Ausführungsvorschriften zum LImSchG Bln nach der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen. Für beide betragen die Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags, 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) nachts. Die Immissionen werden vor dem geöffnetem Fenster beurteilt. Ruhezeiten sind werktags von 6:00 bis 8:00 Uhr und von 20:00 bis 22:00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen betragen die Ruhezeiten 7:00 bis 9:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr und zusätzlich mittags von 13:00 bis 15:00 Uhr. Diese Mittagsruhe ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen zwischen 9:00 und 20:00 Uhr mindestens 4 Stunden beträgt.

Die Immissionsrichtwerte der einschlägigen Normen beziehen sich auf den Schutz von Aufenthaltsräumen im Gebäudeinneren und beziehen sich immer auf Immissionspunkte außerhalb des Gebäudes unmittelbar vor dem Fenster des betreffenden Aufenthaltsraums.
Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch eine neue öffentliche Straße geplant wird, sind, unabhängig von den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, auch die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beachten. Es ist zu prüfen, ob durch den Neubau der Straße die für diesen Planungsfall zu Grunde zu legenden Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) an der bestehenden Wohnbebauung, hier an der Gleimstraße, überschritten werden. Für die Gleimstraße war zu untersuchen, ob der Neubau eines Knotenpunkts zur Anbindung des Plangebiets (im Sinne eines erheblichen baulichen Eingriffs) eine wesentliche Änderung der Lärmimmissionen im Sinne der Verordnung zur Folge hat.

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde in einem Fachgutachten (Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015) untersucht. Dabei kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, die Orientierungswerte der DIN 18005-1 zum Verkehrslärm sowie die Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm der TA Lärm überschritten werden. Daher wurden verschiedene Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz geprüft (vgl. Kapitel III.3.9.1.2.1 und III.3.9.1.2.2).

### III.3.9.1.1 Lärmquellen

Der Geltungsbereich wird vorrangig Lärmemissionen des Schienenverkehrs auf den nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnanlagen ausgesetzt sein. Zudem ergeben sich weitere Geräuschemissionen durch:

*Straßenverkehrslärm auf*

- der Gleimstraße südlich des Plangebiets
- der festgesetzten öffentlichen Straße im Plangebiet

Senatorium

*Gewerbe- und Anlagenlärm*

- des Unterwerks der Bahnstromversorgung nordöstlich des Plangebiets
- des Recyclinghofs der BSR im Nordosten jenseits der Gleistrassen
- des Aldi-Markts im Nordosten jenseits der Schwedter Straße
- des Pferdefuhrbetriebs im Nordwesten an der Swinemünder Straße
- der geplanten Gewerbenutzungen im Plangebiet

*Sport- und Freizeitlärm ausgehend von*

- dem Jahn-Sportpark
- dem südlichen bestehenden Mauerpark und dessen geplanter westlicher Erweiterung
- dem benachbarten öffentlichen Spielplatz
- den benachbarten privaten Spielplätzen
- dem Basketballkorb im angrenzend bestehenden nördlichen Mauerpark
- der Kinderfreizeiteinrichtung im angrenzend bestehenden nördlichen Mauerpark
- dem Kletterfelsen im angrenzend bestehenden nördlichen Mauerpark.

III.3.9.1.1.1 **Verkehrslärm**

Schienenverkehr

Das Plangebiet wird in erheblichem Maße vom Schienenverkehrslärm der Bahnanlagen beeinträchtigt, die nördlich an den Geltungsbereich angrenzen. Weil hier künftig lärmempfindliche Wohnnutzungen zugelassen werden, wurden die Schienenverkehrsgeräusche zusammen mit den Straßenverkehrsgeräuschen und anderen möglicherweise relevanten Geräuschquellen schalltechnisch untersucht (Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015). Unter Verwendung der in der DIN 18005-1 angegebenen Berechnungsgrundlagen wurden die Schallemissionen des schienengebundenen Personenverkehrs (Fern-, Regional, S-Bahn), des schienengebunden Güterverkehrs und die Schallemissionen des Straßenverkehrs ermittelt und ihre Wirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung berechnet.

Mit Inkrafttreten der geänderten Berechnungsvorschrift für Schienenverkehrslärm Schall 03 am 1.1.2015 ist der sogenannte Schienenbonus von 5 dB(A) entfallen. Im vorliegenden Fall wurde bei der Ermittlung des Schienenverkehrslärms bereits ohne den Schienenbonus gerechnet, um sowohl ein mögliches „Worst-case“-Szenario zu erfassen wie auch der zu erwartenden neuen Richtlinie Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurde nach Inkrafttreten der Schall 03 geprüft, ob sich die geänderten Berechnungsvorschriften für Schienenverkehrslärm auf die Beurteilungspegel hier auswirken und ob das durch den Bebauungsplan verfolgte Lärmschutzkonzept weiterhin tragfähig ist ("Immissionsprognose B-Plan 1-64 -Auswirkungen der neuen Schall 03 auf das Schallschutzkonzept" vom 31.03.2015 von der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, im Folgenden: Immissionsprognose neue Schall 03, Hoffmann-Leichter 03/2015).

Im Folgenden werden zuerst die Ergebnisse des Lärmgutachtens Hoffmann-Leichter 01/2015 wiedergegeben; die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung zu den Auswirkungen der neuen Schall 03 erfolgt weiter unten.

SenStadtUm

Gemäß des Lärmgutachtens Hoffmann-Leichter 01/2015 überschreiten die Beurteilungspegel tagsüber bislang, also ohne die geplante Bebauung, bei einer Berechnungshöhe von 2 m über Gelände bis zu einer Entfernung von ca. 130 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze den analog herangezogenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)). Die höchsten Belastungen werden dabei mit ca. 65 dB(A) im nordwestlichen Grenzbereich des Plangebiets erreicht. Lediglich im Schallschatten des Bahnstromunterwerks sowie im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs werden Werte von unter 55 dB(A) erreicht. Ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) wird an keiner Stelle des Plangebiets unterschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht. In Bezug auf die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung werden an den rückwärtigen Fassaden der Bestandsgebäude an der Ramlerstraße ebenfalls die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Nachts ist bislang auf Grund des erheblichen Güterverkehrsanteils eine gegenüber tags sogar leicht erhöhte Lärmbelastung zu verzeichnen. In Folge dessen wird gemäß Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 im gesamten Plangebiet im Nachtzeitraum der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) mit Beurteilungspegeln von durchgehend mehr als 50 dB(A) deutlich überschritten. In einem ca. 35 m breiten Streifen in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets wird zusätzlich die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten. Analog zur Situation im Plangebiet werden auch an allen rückwärtigen Fassaden der Bestandsbebauung an der Ramler-, Graun- und Gleimstraße Beurteilungspegel prognostiziert, die erheblich über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete liegen.

Bei Umsetzung der Vorhabenplanung ergeben sich gemäß Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 die höchsten Schallpegel an der nördlichen Fassade des nördlichen Gebäudes im Baufeld E. Der höchste berechnete Pegel beträgt dort 67,1 dB(A) tags und 67,3 dB(A) nachts. In Richtung Osten nimmt die Lärmbelastung an den nördlichen Fassaden der Gebäude entlang der Bahntrasse aufgrund des leicht zunehmenden Abstandes zu den Bahnanlagen sowie der Lage des Baufeldes C im Schallschatten des Bahnstromunterwerks kontinuierlich bis auf knapp unter 60 dB(A) sowohl tags als auch nachts in den unteren Geschossen des nördlichen Gebäudes des Baufeldes C ab. Die höchste Belastung wird für die geplante Bebauung entlang der Bahntrasse jeweils in den obersten Geschossen prognostiziert, so werden in dem obersten Geschoss des nördlichen Gebäudes des Baufeldes C noch Werte über 64 dB(A) erreicht.

Ebenfalls stark belastet sind die geplante Ostfassade des Baufeldes C (tags und nachts knapp über 60 dB(A)) und die Westfassade des Baufeldes E (tags und nachts bis zu etwa 65 dB(A)). Weitere, jedoch weitaus geringere Überschreitungen werden für die oberen Geschosse der Ostfassade des Baufeldes B sowie im Baufeld E für die Südfassade des westlichen Baukörpers sowie für kurze Teilabschnitte des jeweils obersten Geschosses der Südfassade des nördlichen Baukörpers und des mittleren südlichen Baukörpers (jeweils tags und nachts bis zu 55 dB (A)), tagsüber jeweils in einem kurzen Abschnitt des obersten Geschosses leicht über 55 dB(A)) ermittelt (Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015).

SenStadtUm

Die Belastung durch Schienenverkehrslärm ist entlang der Nordfassade der geplanten abschirmenden Bebauung entlang der Bahntrasse tags und nachts etwa gleichhoch, in Teilbereichen nachts aufgrund des in der Nacht höheren Güterverkehrsanteils sogar etwas höher. Insbesondere das dem Plangebiet am nächsten gelegene Gleis wird nachts stärker befahren als tagsüber. Da sich dieses Gleis dichter an der Böschung zum Plangebiet befindet, belastet der von hier ausgehende Schienenverkehrslärm zwar stark die hier geplante abschirmende Bebauung, jedoch weniger die südlichen Teile des Plangebiets.

Durch die Ergebnisse des Lärmgutachtens Hoffmann-Leichter 01/2015 wird deutlich, dass durch die geplante bauliche Abschirmung der Schienenverkehrslärm von den Innenbereichen der Wohnblöcke der Baufelder C, D und E und von den Baufeldern A und B sowie von der Kindertagesstätte weitgehend ferngehalten werden kann:

Die analog herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden gemäß Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 südlich der abschirmenden Bebauung an der Bahntrasse tags nahezu überall eingehalten, lediglich im Baufeld C ergibt sich an der nordöstlichen Gebäudeecke des nordöstlichen Gebäudes eine geringfügige Überschreitung in den beiden oberen Geschossen. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete zumeist in den unteren vier Geschossen in den Blockinnenhöfen eingehalten; in den oberen Geschossen sowie im Bereich südlich der Durchfahrten der abschirmenden Bebauung, entlang der Haupterschließungsstraße und an den östlichen Fassaden der Baufelder A und B auch in den unteren Geschossen werden nachts die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete trotz der abschirmenden Bebauung überschritten. Hier werden gemäß Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 die Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), in denen Wohnnutzungen ebenfalls zulässig sind, eingehalten.

In der einer ergänzenden Untersuchung (Immissionsprognose neue Schall 03, Hoffmann-Leichter 03/2015) wurde festgestellt, dass die neue Schall 03 nicht zu einer pauschalen Zu- oder Abnahme der Beurteilungspegel führt. In den meisten Bereichen kommt es zu keinen wesentlichen Abweichungen zu den Ergebnissen des Lärmgutachtens Hoffmann-Leichter 01/2015. Zu deutlichen Pegelzunahmen kam es hinter den Tordurchfahrten im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Dies hängt mit der veränderten Ausbreitungsrechnung - nicht mit der veränderten Schienenverkehrsprognose - zusammen. In vielen anderen Bereichen kommt es hingegen zu leichten Pegelabnahmen. Die Hauptursache dafür ist, dass gemäß neuer Rechenvorschrift der Personenzugverkehr tendenziell etwas höhere, der Güterzugverkehr etwas geringere Emissionen verursacht. Insgesamt wurde festgestellt werden, dass die gesunden Wohnverhältnisse auch mit neuer Schall 03 im gesamten Plangebiet, einschließlich der Außenwohnbereiche und Freiflächen im lärmabgeschirmten Bereich, auch hinter den Tordurchfahrten, gewahrt sind und die derzeitigen Festsetzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten

Eine Ausnahme bilden die Bereiche hinter den Tordurchfahrten, hier kommt es gemäß Immissionsprognose von Hoffmann-Leichter 03/2015 im Erdgeschoss und ersten Oberge-

Senatsdatum

schoss zu deutlichen Pegelzunahmen von ca. 2 bis 4 dB(A). Diese Zunahmen ergeben sich aus der veränderten Berücksichtigung von Schallreflexionen in der neuen Schall 03-2012. Dies führt in einigen Bereichen auch zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete (im Detail siehe Kapitel III.3.9.1.2.2).

Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden zudem im Baufeld E an der Südfassade des westlichen Baukörpers, an kurzen Teilabschnitten des jeweils obersten Geschosses der Südfassade des nördlichen Baukörpers, der Ostfassade des westlichen Baukörpers und der Süd- und Westfassade des mittleren südlichen Baukörpers sowie im Baufeld B an den oberen Geschossen der Ostfassade sowie im Bereich des nördlichen Erkers und der nordöstlichen Gebäudeecke überschritten. Diese Überschreitungen betragen gemäß Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 etwa 1 bis 4 dB(A) (im Detail siehe Kapitel III.3.9.1.2.2).

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr werden zusätzlich zur abschirmenden Bebauung weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassaden von Gebäuden in den Baufeldern B, C, D und E erforderlich, an denen die Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschritten werden (im Detail siehe Kapitel III.3.9.1.3).

SenStadtUm

Straßenverkehrslärm

Das zusätzliche tägliche Verkehrsaufkommen für die geplanten Wohnungen wird in der Ergänzung zum Verkehrsgutachten (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbh: Verkehrsgutachten zur Erschließung eines Wohngebiets am Mauerpark, 09/2010 sowie Wohnquartier Mauerpark, Ergänzung zum Verkehrsgutachten zur Erschließung 07/2014; im Folgenden: Verkehrsgutachten Hoffmann-Leichter 09/2010, Ergänzung 07/2014) ermittelt, in welchem das werktägliche zusätzliche Verkehrsaufkommen einschließlich Schwerverkehrsanteil (>3,5 t) bestimmt wird. Zudem wird das Verkehrsaufkommen mit Schwerverkehrsanteilen für die weiteren zulässigen Nutzungen ermittelt. Dabei handelt es sich um vier Gewerbeeinheiten bzw. Schank- und Speisewirtschaften in den geplanten Gebäuden am Quartiersplatz sowie eine in einem Gebäude an der Gebietszufahrt im Süden und um die Kindertagesstätte. Die Emissionen durch die Fahr- und Rangierbewegungen der leichten Lieferfahrzeuge am Ort der Anlieferung wurden bei der Berechnung dem Gesamtverkehrslärm zugeschlagen, die der schweren Lieferfahrzeuge hingegen als Anlagenlärm betrachtet. Für das gesamte Wohngebiet ergibt sich insgesamt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1.565 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil (>2,8 t) von 1,8 %.

Das Verkehrsgutachten von Hoffmann-Leichter 09/2010, Ergänzung 07/2014 wurde u.a. durch das Lärmgutachten von Hoffmann-Leichter 01/2015, in dem auch die Verkehrsmengen und dessen Auswirkungen auf die Umgebung prognostiziert werden, laufend aktualisiert. Gemäß dem Lärmgutachten von 2015 wurden als Grundlage für das Prognosenetzmodell für das zu erwartende Kfz-Aufkommen die Daten des Verkehrszählungsatlas von Berlin für das Jahr 2009 genommen. Auf das Prognosenetzmodell für das Jahr 2025 für Berlin wurde nicht zurückgegriffen, da für den Prognosehorizont 2025 im Allgemeinen von einem Rückgang des Verkehrsaufkommens auszugehen ist. Bei Verwendung des Analysenetzes wurde in dem

Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 2015 somit bereits der verkehrlich ungünstigste Zustand dargestellt.

Für die immissionsschutztechnischen Berechnungen wurde im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 neben der DTV die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke in Kfz/h für den Tageszeitbereich von 6:00 bis 22:00 Uhr (16 Stunden) und für den Nachtzeitbereich von 22:00 bis 6:00 Uhr (8 Stunden) ermittelt. Auf der geplanten Erschließungsstraße ist aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im Plangebiet ein geringerer Anteil des Verkehrs im Nachtzeitbereich zu erwarten.

Die Planung von zahlreichen Einraumwohnungen im Baufeld D und die dadurch bedingten 70 zusätzlichen Einwohner sind bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Rahmen des Lärmgutachtens Hoffmann-Leichter 01/2015 nicht berücksichtigt worden. Da im Plangebiet künftig etwa 220 Studierende bzw. Auszubildende leben werden, die häufig noch kein Auto nutzen, wurde die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet nicht verändert. Daher ist durch diese erhöhte Anzahl an künftigen Bewohnern nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen gegenüber dem im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 ermittelten Ergebnissen zu rechnen.

Wegen der Erschließung des gesamten Plangebiets über die Gleimstraße sind die höchsten Immissionen für die Bestandsbebauung an der östlichen Fassade der Gleimstraße 62 zu erwarten, da hier zwangläufig alle Fahrzeuge vorbeifahren müssen. Weiter nördlich sinkt das Verkehrsaufkommen, da eine zunehmende Anzahl von Fahrzeugen in die unterschiedlichen Tiefgaragen fährt.

Durch den Bau der neuen Erschließungsstraße können sich zusätzliche Verkehrslärmimmissionen im direkten Umfeld des Plangebiets ergeben. Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen wird im Lärmgutachten daher für die Planstraße mit Gefälle (Planstraße in Nord-Süd-Richtung) eine überwiegend asphaltierte Fahrbahn mit einer maximalen Steigung von 4,7 % vorgesehen, die ohne Lichtsignalanlage (LSA) an die Gleimstraße angebunden wird. Zur Verkehrsberuhigung sind an mehreren Stellen gepflasterte Bereiche geplant mit einem glatten und niveaugleichen Pflaster. Dies entspricht dem Stand der Lärmminderungstechnik, sodass sich dadurch die Beurteilungspegel lediglich leicht erhöhen.

Nur an der östlichen Fassade des Bestandsgebäudes Gleimstraße 62 kommt es künftig zu Pegelzunahmen oberhalb der Wahrnehmungsschwelle, hier werden Zunahmen von maximal 2,2 dB(A) tags und 1,3 dB(A) nachts verzeichnet, so dass hier tags 53,2 dB(A) und nachts 45,5 dB(A) erreicht werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine und reine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden durch die neue Erschließungsstraße nicht überschritten. Der Umbau der Gleimstraße stellt keine "wesentliche Änderung" eines bestehenden Verkehrsweges gemäß 16. BImSchV vor, so dass diese Verordnung auch aus diesem Grunde keine Anwendung findet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau sind für Immissionen an der Bestandsbebauung, verursacht durch den Neubau einer Straße, nicht maßgeblich, bieten aber Anhaltspunkte für die Beurtei-

SenStadtUm

lung der Wohnqualität. Die Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung überschreiten lediglich die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete nachts geringfügig.

Die östliche Fassade des Gebäudes Gleimstraße 62 ist eine Gebäudeabschlusswand mit einzelnen Fenstern. Schützenswerte, besonders attraktive Außenwohnbereiche sind dort im Bestand nicht vorhanden. An den nördlichen Außenwänden der Gebäude Gleimstraße 62-64 überwiegt die Abschirmung des Bahnlärms durch das Vorhaben. Es ergeben sich Pegelabnahmen von 1,3 bis 2,1 dB(A) tags und 5,3 bis 5,9 dB(A) nachts. Für die Bestandsbebauung ergibt sich insgesamt im Hinblick auf die Lärmbelastung eine bessere Wohnqualität.

Die Zusatzbelastung des Gebäudes Gleimstraße 62 wird aufgrund der Geringfügigkeit der Lärmzunahme und der gleichzeitigen Verringerung der Lärmpegel an der Nordfassade als zumutbar hingenommen.

Die höchsten Pegel an der geplanten Wohnbebauung ergeben sich mit 56,3 dB(A) tags und 48,6 dB(A) nachts im Baufeld A an der Westfassade der Gebäude entlang der künftigen Straße. Die analog herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete werden somit überschritten, die Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), in denen Wohnnutzungen ebenfalls zulässig sind, werden eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls nicht überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags können in den unteren Stockwerken unmittelbar entlang der Erschließungsstraße bis einschließlich des Quartiersplatzes nicht eingehalten werden, jedoch die Mischgebietswerte von 60 dB(A) tags. Auch nachts werden entlang der Erschließungsstraße die Mischgebietswerte eingehalten, in den Hofinnenbereichen weitgehend auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete.

Im weiteren Umfeld ergeben sich vereinzelte Pegelzunahmen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr auf den bestehenden Straßen. Sie betragen maximal 1,4 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts (Swinemünder Straße südlich der Brücke), liegen aber zumeist deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A).

#### III.3.9.1.1.2 **Gewerbe- und Anlagenlärm**

Unterwerk der Bahnstromversorgung

Vom Unterwerk der Bahnstromversorgung wurden im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 Geräuschemissionen von den Lüftungen / Klimaanlagen an der Süd- und Ostfassade festgestellt, die nach der TA Lärm berücksichtigt wurden. Nur die Emissionen der Lüfter auf der Südfassade der Anlage haben insbesondere in der Nachtzeit Auswirkungen auf die Nordfassade des Baufeldes C. Die Emissionen dieser Lüftungen können in wenigen Metern Abstand nur noch dann wahrgenommen werden, wenn gerade kein Zug vorbeifährt. Im Nachtzeitbereich könnten diese Emissionen alleine jedoch als störend empfunden werden. Im Lärmgutachten wurden nachts Beurteilungspegel bis zu 45,5 dB(A) an der gegenüberliegenden nördlichen Fassade des Baufeldes C ermittelt.

Senatsdrucksache

Die ursprünglichen Messungen wurden im August 2013 tagsüber durchgeführt und auf die Nacht übertragen. Die Klimaanlage des Unterwerks der Bahnstromversorgung arbeitet jedoch in Abhängigkeit der Betriebsauslastung und der Außentemperatur, beide Einflussgrößen sind in der Nacht geringer. Zudem wurden zwischenzeitlich Wartungsarbeiten an den Klimaanlagen durchgeführt. Daher erfolgten in der Nacht vom 25. zum 26.05.2015 Nachmessungen, bei denen Werte von unter 40 dB(A) gemessen wurden. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) eingehalten, auch das Spitzenpegelkriterium; Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Emissionen des Unterwerks der Bahnstromversorgung nicht notwendig.

Recyclinghof

Die Geräuschemissionen des Recyclinghofs der BSR jenseits der Gleistrassen an der Behmstraße 74 wurden als Parkplatzlärm entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie („Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007) untersucht. Die Bayerische Parkplatzlärmstudie enthält Verfahren zur Berechnung von Schallemissionen des ruhenden Verkehrs, d. h. von Parkplätzen, und Hinweise zu deren Bewertung. In dem Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 wurden entsprechend Bewegungen von 75 Müllfahrzeugen und 150 Pkw von Besuchern und Mitarbeiter angesetzt.
Zur Beurteilung kurzzeitiger Geräuschspitzen im Betrieb der Anlage wurde im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 tags das Entleeren eines mit Glas gefüllten Containers mit hohem Glasflaschenanteil als lautestes Ereignis angesetzt und als Punktschallquelle in 1 m Höhe im Bereich der Container berücksichtigt. Grundsätzlich sind auf einem Recyclinghof möglicherweise noch weitere - wenn auch untergeordnete - Schallquellen vorhanden. In den Ausbreitungsrechnungen zeigte sich jedoch, dass selbst die hier berücksichtigten und als maßgeblich anzusehenden Schallquellen aufgrund des großen Abstands und der Topographie einen irrelevanten Anteil an den Gesamtimmissionen haben. Daher wurden in dem Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 07/2014 ebenso die untergeordneten, im Gutachten nicht explizit angesetzten Schallquellen, als vernachlässigbar bewertet.
Aufgrund der weiten Entfernung (ca. 200 m) ergaben sich tagsüber ausgehend vom Recyclinghofs der BSR keine Auswirkungen auf das Plangebiet, nachts ist der Recyclinghof geschlossen.

Discount-Markt

Die Geräuschemissionen des Discount-Markts im Nordosten jenseits der Schwedter Straße wurden als Parkplatzlärm entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie berücksichtigt. Angesetzt wurden täglich fünf Anlieferungen mit Lkw (10 Bewegungen) und 60 Pkw-Stellplätze mit 3,78 Bewegungen pro Stunde und Stellplatz. Auch hier ergaben sich aufgrund der Entfernung von etwa 90 m tagsüber keine Auswirkungen auf das Plangebiet, nachts ist der Betrieb geschlossen und der dazugehörige Parkplatz gesperrt.

Weitere bestehende Gewerbenutzungen

Nordwestlich angrenzend an den Vorhabenbereich „Wohngebäude“ befinden sich Lagerflächen eines Fuhrbetriebs, der hier Gespanne abstellt und auf einer kleinen Wiese bis zu vier

SenStadtUm

Pferde hält. Diese Pferde werden für Droschkenfahrten genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Swinemünder Straße parallel zur Swinemünder Brücke. Die Pferde selbst sowie die gelegentlichen Droschkenfahrten werden in dem Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 aus schalltechnischer Sicht vernachlässigt, da relevante Schallimmissionen nicht zu erwarten sind. Neu ansiedelnde gewerbliche Nutzungen müssten auf die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Ramlerstraße Rücksicht nehmen, so dass sich die Bandbreite möglicher gewerblicher Nutzungen durch das geplante neue Wohngebiet nicht wesentlich verändert.

Geplante Gewerbenutzungen im Plangebiet

Der Projektplan sieht im Vorhabengebiet drei kleinere Gewerbeeinheiten vor, eine an der Gebietszufahrt im Süden in Baufeld A sowie zwei gegenüber dem Quartiersplatz. In dem Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 wurde gemäß der damaligen Vorhabenplanung bei der Berechnung des zu erwartenden Gewerbelärms ein größerer Umfang an gewerblicher Nutzung zugrunde gelegt. Der durch diese Nutzungen verursachte tägliche Lieferverkehr mit schweren Lkw, die Emissionen durch laufende Kühlaggregate der Lieferfahrzeuge und durch den Vorgang des Be- und Entladens (Heben und Senken von Ladebordwänden, Bewegen von beladenen und unbeladenen Handhubwagen auf gepflasterten Oberflächen etc.) wurden im Lärmgutachten als Anlagenlärm berücksichtigt. Lediglich die Emissionen durch die Fahr- und Rangierbewegungen der leichten Lieferfahrzeuge wurden nicht als Anlagenlärm betrachtet, sondern bei der Berechnung dem Gesamtverkehrslärm zugeschlagen (zur Aufteilung dieses Lärms siehe Kapitel III.3.9.1.1.1). Ferner wurde der Betrieb eines Schankbereichs auf dem Quartiersplatz mit 30 Sitzplätzen und einer Betriebszeit bis 22:00 Uhr angesetzt.

Bei der Berechnung des durch diese Nutzungen verursachten Lärms wurde lediglich in den Erdgeschosszonen im Bereich gegenüber des Quartiersplatzes eine leichte Überschreitung der Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB (A) festgestellt, der durch das Bewegen der Handhubwagen bei der Anlieferung der jeweiligen gewerblichen Nutzung entsteht. In den betroffenen Bereichen befinden sich jedoch ausschließlich die geplanten gewerblichen Nutzungen, die diese Lärmimmissionen selbst „vor der eigenen Tür“ verursachen und für die diese Überschreitung ohnehin nicht relevant ist.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeräumte Rahmen an gewerblichen Nutzungen wohnverträglich sein wird. In dem Lärmgutachten wurde konkret die vorgegebene Art und das Maß der gewerblichen Nutzung gemäß der damaligen Projektplanung untersucht. Im Bebauungsplan wird jedoch ein etwas breiteres Nutzungsspektrum festgesetzt, je Nutzungseinheit aber mit einer Grundfläche von maximal 200 m². Bei den möglichen Nutzungen in Verbindung mit der geringen Geschossfläche sind diese als grundsätzlich wohnverträglich einzustufen.

### III.3.9.1.1.3 **Sportanlagen- und Freizeitlärm**

Jahn-Sportpark

In dem Lärmgutachten wird die Auslastung des Jahn-Sportparks mit ca. 100 Veranstaltungen im Jahr angegeben. Dazu zählen Fußball-Regionalligaspiele und seltene Ereignisse wie der German Bowl im American Football. Das Stadion bietet Platz für knapp 20.000 Zuschauer. Veranstaltungen im Nachtzeitraum sind nicht bekannt. Für die Beurteilung maßgeblich ist daher die Mittagsruhe am Sonntag zwischen 13:00 und 15:00 Uhr.

Satzung

Im Rahmen von Ortsbegehungen konnte jedoch festgestellt werden, dass derzeit die Schallimmissionen des Jahn-Sportparks an der geplanten Wohnbebauung aufgrund des großen Abstandes von mehr als 400 m zu vernachlässigen sind. Von Immissionsrichtwertüberschreitungen ist zunächst auch ohne Schallausbreitungsberechnungen nicht auszugehen.
Es besteht die Absicht, das Stadion in den kommenden Jahren zu sanieren. Sofern die Nutzungen nach wie vor im Stadion und nicht auf den nördlich gelegenen Freiflächen vorgesehen sind, sind Überschreitungen im geplanten Wohngebiet auch zukünftig nicht zu erwarten.
Für die künftige Betreibung der Anlage und deren zulässiges Störungspotential werden vorrangig auch die bestehenden Wohnnutzungen im näheren Umfeld zu berücksichtigen sein, so dass die mit dem Bebauungsplan nördlich der Gleimstraße zugelassene Wohnbebauung nur eine von einer Vielzahl schutzbedürftiger Nutzungen darstellt. Die bestehenden schützenswerten Nutzungen reichen bis zu einem Abstand von weniger als 200 m an das Stadion heran. Bei relevanten Änderungen des Nutzungskonzepts der Sportanlage wären die Immissionsrichtwerte der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung hier einzuhalten. Überschreitungen an der mehr als doppelt so weit entfernten geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans 1-64a VE sind auch deshalb nicht zu erwarten.

Südlicher Mauerpark und dessen geplante westliche Erweiterung

Der bestehende Mauerpark wird von der Öffentlichkeit zum Teil intensiv für die Freizeitgestaltung genutzt. Derzeit findet die Freizeitnutzung im Park jedoch vor allem im südlichen Bereich des Parks, insbesondere am Amphitheater, statt und wird gutachterlich als unproblematisch für die geplante Bebauung eingeschätzt.
Für die geplante Erweiterung des Mauerparks südlich des Geltungsbereichs wird im Mauerpark-Vertrag von November 2012 bestimmt, dass eine 50 m-Pufferzone südlich des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ von intensiven Freizeitnutzungen freizuhalten ist, so dass auch insofern Lärmauswirkungen durch die derzeitige und künftige Freizeitnutzung des südlichen Mauerparks und dessen geplanter westlicher Erweiterung nicht zu befürchten sind.

Öffentlicher Kinderspielplatz

Zwischen der Wohnbebauung Ramlerstraße und dem künftigen Wohngebiet befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE planungsrechtlich gesichert wird. Der Lärm spielender Kinder ist jedoch nicht als Immissionsbelastung zu bewerten.

Benachbarte private Spielplätze

Im gemeinsamen Hof hinter den Häusern Graunstraße 18-21 befinden sich ein Bolz- und ein Basketballplatz, die nicht öffentlich zugänglich sind, sondern nur von Mietern der oben genannten Gebäude genutzt werden können. Die Nutzung der Anlage ist derzeit von 08:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 20:00 Uhr gestattet. Im Lärmgutachten wurde ermittelt, dass sich aus der Nutzung der Spielanlagen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie ergeben, eine Belastung des künftigen Wohngebiets ist nicht zu erwarten.

Sensitivum

Basketballkorb im angrenzend bestehenden nördlichen Mauerpark

Östlich des Plangebiets befindet sich im Bereich des bestehenden Mauerparks etwa auf Höhe der Kopenhagener Straße ein freistehender Basketballkorb auf Asphaltboden als Teil einer multifunktionalen Aufenthaltsfläche der Parkanlage. Es handelt sich daher nicht um eine Sportanlage, ein reguläres Basketballspiel ist hier nicht möglich. Der Korb wird im Sommer möglicherweise zum sogenannten Streetball genutzt.

Der in einem Lärmgutachten zum benachbarten Bebauungsplan IV-45 zugrunde gelegte Ansatz, dass zehn Basketballspieler ununterbrochen als Lärmquelle zwischen 08:00 und 22:00 Uhr in Erscheinung treten, wird in dem Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 als unrealistisch hoch eingeschätzt. Eine tatsächliche Nutzung konnte an insgesamt sieben Ortsterminen zwischen April und August 2013 nicht festgestellt werden.

Im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 wurde bislang die Annahme vertreten, dass der Basketballkorb nicht mehr als vier Stunden am Tag genutzt werde. Diese Annahme wird revidiert, die Lärmemissionen neu bewertet.

In einer ergänzenden Stellungnahme zum Lärmgutachten wird festgestellt, dass die Situation an Werktagen unkritisch ist. Nur an Sonn- und Feiertagen könnten mögliche Konflikte entstehen, wenn die Anlage mehr als 4 Stunden betrieben wird, da dann die Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr und damit ein um 5 dB(A) geringerer Richtwert anzusetzen sind. In diesem Fall könnte es zu Überschreitungen von fast 2 dB(A) kommen.

An 18 Kalendertagen im Jahr sind solche Überschreitungen als sogenannte seltene Ereignisse zulässig. Aufgrund der Lage des Basketballplatzes müssen die seltenen Ereignisse gemäß 18. BImSchV hier nicht mit anderen Sportstätten geteilt werden. Da der Immissionskonflikt sich - wenn überhaupt - nur sonn- und feiertags ergibt, könnte der gesamte Sommer durch die seltenen Ereignisse abgedeckt werden. Nur wenn davon ausgegangen wird, dass der Basketballplatz über das ganze Jahr hinweg regelmäßig an Sonn- und Feiertagen mehr als vier Stunden genutzt wird und diese Nutzung auch zwischen 13:00 und 15:00 erfolgt, sind bei den derzeit zugrunde gelegten Emissionsansätzen relativ geringe Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) zu erwarten. Die Wahrscheinlichkeit, dass wirklich eine Überschreitung an mehr als 18 Tagen pro Jahr auftritt, ist daher sehr gering. Bei diesem Ansatz verbleibt ein kleines Restrisiko, welches aber hingenommen wird. Sollte der Fall eintreten, besteht nach Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow die Möglichkeit, den Basketballkorb an einer anderen Stelle im Park zu errichten.

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung im angrenzend bestehenden nördlichen Mauerpark

Etwa in Höhe zwischen Kopenhagener und Korsöer Straße befindet sich an der Schwedter Straße eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung („Jugendfarm Moritzhof“) mit offenen Tiergehegen zum bestehenden Mauerpark hin.

Die bestehende Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung ist Teil der öffentlichen Grünanlage (nördlicher Mauerpark) und genießt Bestandsschutz. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE vorgesehenen Wohnbaukörper in den Baufeldern B und C rücken auf etwa 42 m heran. Aufgrund der Prägung als Kinderfreizeiteinrichtung und aufgrund der geringen Ausdehnung und des geringen Tierbesatzes müssen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Belange der künftigen Bewohner im Plangebiet durch Kinderlärm, Tiergerüche oder Unterhaltungsarbeiten nicht befürchtet werden. Auch bisher haben sich für die bestehende

Senstadt

Wohnbebauung östlich der Schwedter Straße, die nur knapp 27 m entfernt liegt, keine nennenswerten Beeinträchtigungen ergeben.
Die Jugendfarm Moritzhof entspricht einem betreuten Spielplatz für Kinder von 6 bis 16 Jahren und wird hauptsächlich von Kindern zwischen 6 und 12 Jahren genutzt. Bei den Besuchern handelt es sich somit im Wesentlichen um Kinder, von denen kein Lärm im Sinne des BImSchG ausgeht. In einem Lärmgutachten zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan IV-45 wurden für die „Jugendfarm Moritzhof“ als Lärmquelle in einer "Worst-Case-Betrachtung" dennoch 20 zeitgleich lärmwirksame Kinderstimmen angesetzt. Dies unterstellt, wie bei einem Dialog üblich, eine Anzahl von mindestens 40 Kindern. Eine derart hohe Anzahl an Kindern konnte selbst am Wochenende von den Gutachtern zum Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 für den Bebauungsplan 1-64 nicht festgestellt werden. In dem Lärmgutachten zu diesem Bebauungsplan wurde diesen Ansatz daher als „auf der sicheren Seite“ befindlich bewertet. Wenn Anlagen über mehr als 4 Stunden am Tag genutzt werden, ist der Immissionsrichtwert zu den Ruhezeiten bei der Beurteilung mit anzusetzen (Ruhezeiten sind an Werktagen zwischen 06:00 und 08:00 Uhr sowie 20:00 und 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertage zwischen 07:00 und 09:00 Uhr, 13:00 und 15:00 Uhr sowie 20:00 und 22:00 Uhr). Dieser beträgt für allgemeine Wohngebiete 50 dB(A). Dennoch wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie festgestellt.

Kletterfelsen

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich im Mauerpark ein Kletterfelsen des AlpinClubs Berlin. Die Anlage ist eingezäunt, nicht öffentlich zugänglich und eine Nutzung nur Vereinsmitgliedern vorbehalten. Die Nutzung der Kletterwand ist im Tagesverlauf schwankend, eine Vollauslastung wurde von den Gutachtern zum Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 für den Bebauungsplan 1-64 zu keinem Zeitpunkt festgestellt. Durch das Anbringen der Kletterhaken oder durch das Benutzen von Seilen in Ösen sowie durch das Klettern selbst werden keine nennenswerten Geräusche verursacht. Relevante Geräusche entstehen durch die verbale Kommunikation der Nutzung, die meist mit gehobener Stimme stattfindet. An der für die Schallimmissionen im Plangebiet relevanten Südseite können maximal vier Personen gleichzeitig klettern. Im Ergebnis wurden in dem Lärmgutachten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie ermittelt.

#### III.3.9.1.2 Lärmschutzkonzept

##### III.3.9.1.2.1 **Aktiver Lärmschutz**

Grundsätzlich ist dem aktiven Lärmschutz Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen. In dem Lärmgutachten wurde die Wirkung der unterschiedlichen möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen untersucht.

Abrücken der Bebauung

Ohne eine abschirmende Bebauung könnten im gesamten Plangebiet die Richtwerte der DIN 18005-1 sowohl für allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete nachts nicht eingehalten werden. In der nördlichen Hälfte werden derzeit Werte von über 55 dB(A), teils sogar über 60 dB(A) erreicht. Erst durch die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels im Norden können die Werte so stark gemindert werden, dass in den südlich gelegenen Berei-

SenStadtUm

chen die Richtwerte teils für allgemeine Wohngebiete, ansonsten mindestens die für Mischgebiete nahezu überall eingehalten werden.
Grundsätzlich gilt: Je dichter sich die Bebauung an die Lärmquelle befindet, desto stärker ist ihre abschirmende Wirkung für den dahinter liegenden Bereich. Rückt hingegen die Bebauung von der Lärmquelle ab, so verstärkt sich die Fernwirkung des Lärms, da der Effekt der Schallbeugung zunimmt und stärker über die abschirmende Bebauung hinaus wirkt.
Ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzung von der Lärmquelle im Sinne des Trennungsgrundsatzes des BImSchG ist zudem auf Grund der beschränkten räumlichen Verhältnisse nur schwer möglich; ein solches Abrücken würde die nutzbare Baufläche so stark verringern, dass eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes insgesamt in Frage gestellt wäre. Zudem wäre der Nutzen nur gering, da auch bei einem Abrücken der Bebauung aufgrund der starken Vorbelastung des gesamten Plangebiets ähnlich hohe Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen notwendig würden wie bei der im Vorhabenentwurf geplanten Bebauung.

Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle oder auf dem Ausbreitungsweg

Im Lärmgutachten wurde untersucht, welche lärmmindernde Wirkung mit Lärmschutzwänden unmittelbar an den jeweiligen Gleisen erreicht werden könnte. Dabei wurde festgestellt, dass die meisten Immissionen sich aus den Gleisabschnitten ergeben, die von Norden nach Süden verlaufen, diese Gleise sich jedoch nicht mit Lärmschutzwänden abschirmen lassen. Denkbar ist nur eine Abschirmung der Gleise, die von Osten nach Westen verlaufen. Diese Gleise liegen jedoch deutlich tiefer als die geplante Wohnbebauung; eine Wirkung hier möglicher Lärmschutzwände ist dadurch gering. Bei Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von insgesamt 4.173 m und einer Höhe von 5 m (das entspricht knapp 21.000 m² Wandfläche) ergeben sich an der nördlichen Fassade der geplanten Bebauung immer noch Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) tags und nachts. Auf eine geschlossene abschirmende Bebauung und zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen könnte also selbst bei Errichtung einer solchen umfangreichen Lärmschutzwand nicht verzichtet werden.
Zudem können aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle oder auf dem Ausbreitungsweg – neben Lärmschutzwänden auf dem Bahngelände unmittelbar an den Gleisen sind das u. a. auch Maßnahmen gegen das Kurvenquietschen – durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorgegeben werden. Entsprechende Ergänzungen der bestehenden Planfeststellungen werden weder in finanzieller, noch zeitlicher Hinsicht als realistisch umsetzbar eingeschätzt. Ergänzende Lärmschutzanforderungen an bestehende Bahnanlagen können vom Land Berlin weder durch den Bebauungsplan planungsrechtlich, noch durch sonstige rechtliche Instrumente vorgegeben werden; sie werden vom Betreiber der Bahnanlagen auch regelmäßig abgelehnt. Ein Maßnahmenkonzept bezogen auf die Lärmsanierung der angrenzenden Bahnanlagen würde das Planungskonzept im Geltungsbereich grundsätzlich in Frage stellen, da entsprechende Verhandlungen mit dem Betreiber der Bahnanlagen zeitlich nicht eingrenzbar sind und damit die Verfahrensführung des Plangebers behindern. Die Kosten entsprechender Maßnahmen wären voraussichtlich so hoch, dass die Umsetzbarkeit des Planungskonzepts insgesamt nicht mehr gegeben wäre.

Sensitiv

Lärmschutzwand / Lärmschutzwall im Plangebiet

Die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand auf der Böschungskante entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze käme als Schutz gegen Bahnlärm grundsätzlich in Frage.

Eine Lärmschutzanlage würde dem schalltechnischen Gutachten zu Folge aber erst ab einer Höhe von 6 m wirksame Pegelminderungen in den oberen Geschossen einer künftigen Wohnbebauung bewirken. Der damit einhergehende Flächenverbrauch (Lärmschutzwall), die verstellte Sicht auf das Randgrün der Bahnanlagen und die einengenden Wirkungen auf die unteren Geschosse der geplanten Wohnbebauung sind städtebaulich unerwünscht und werden als unverhältnismäßig betrachtet. Die Festsetzung solcher Anlagen wurde daher nicht weiter verfolgt.

Die Wirkung einer Schallschutzwand auf der Böschungskante in westlicher und östlicher Richtung im Anschluss an die abschirmende Bebauung wurde als ergänzende Maßnahme in dem Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 untersucht. Auch bei dieser Maßnahme zeigte sich allerdings nur eine sehr geringe lärmmindernde Wirkung für die südlicher gelegenen Baufelder.

Im Süden des Geltungsbereiches wurden ebenfalls mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Dabei wurde im Lärmgutachten festgestellt, dass bauliche Maßnahmen durch eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall zur Abschirmung des Verkehrslärms an der südlichen Gebietszufahrt nur eine sehr geringe Wirkung erzielen, da sich die meisten Immissionsorte der betroffenen Fassaden der Gleimstraße 62 auf einer Höhe befinden, die nur durch eine äußerst hohe Wand abzuschirmen wären. Dies ist durch die einzuhaltenden Abstandsflächen nicht möglich und städtebaulich nicht gewollt. Die Gebietszufahrt als Tunnel zu führen wäre schalltechnisch zwar wirkungsvoll, aber in Hinblick auf den Städtebau und die Verkehrssicherheit (bzw. das Sicherheitsgefühl) von Fußgängern extrem nachteilig und die Kosten eines Tunnels stünden in keinem Verhältnis zum Nutzen. Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen in diesem Bereich wird eine lärmmindernde Gestaltung und Ausführung der Straße, die ohne Lichtsignalanlage an die Gleimstraße angebunden wird vertraglich vereinbart.

Senatorium

III.3.9.1.2.2 **Passiver Lärmschutz**

Abschirmende Bebauung entlang der Bahn

Wesentlicher Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes ist die vollständige und durchgängige Errichtung einer Bebauung entlang der Bahntrasse. Durch die Errichtung durchgängiger Gebäudezeilen am Nordrand des Baugebiets wie auch durch die Ausbildung weiterer Blockränder im Osten bzw. Westen der äußeren Baufelder C und E entstehen hier lärmgeschützte Gebäudeseiten und Außenaufenthaltsbereiche in den Blockinnenbereichen der Baufelder C, D und E. Ebenso werden die weiter südlich gelegenen Baufelder A und B, die Kindertagesstätte sowie ein Teil der bestehenden Bebauung an der Ramler- und Graunstraße dadurch deutlich weniger lärmbelastet sein als bei einer offenen Bebauung. Durch die Abschirmung des Bahnlärms aus Richtung Norden ergeben sich im Vergleich zur bestehenden Situation überwiegend Pegelabnahmen von bis zu -10,5 dB(A) tags und -13,1 dB(A) nachts. Insofern ist die geplante Bebauung selbst ein wesentlicher Beitrag zum Lärmschutz für die geplante Nutzung wie auch für die Bestandsgebäude westlich des Plangebietes.

Die erforderliche abschirmende Wirkung wird jedoch erst nach Umsetzung einer vollständig durchgehenden Bebauung mit einer bestimmten Mindesthöhe erreicht. Diesem Zweck dienen die textliche Festsetzungen Nr. 5 bis 7. Nur durch Kombination dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Norden des Plangebiets eine weitgehend durchgängige Bebauung entsteht, die lärmabschirmende Wirkung für das übrige Plangebiet hat.

Wie in Kapitel III.3.9.1.1.1 dargelegt, werden südlich der abschirmenden Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete tags nahezu überall eingehalten. Lediglich im Baufeld C ergibt sich an der nordöstlichen Gebäudeecke des nordöstlichen Gebäudes eine geringfügige Überschreitung in den beiden oberen Geschossen. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete zumeist in den unteren vier Geschossen in den Blockinnenhöfen eingehalten. In den oberen Geschossen sowie im Bereich südlich der Durchfahrten der abschirmenden Bebauung, entlang der Haupterschließungsstraße und an den östlichen Fassaden der Baufelder A und B auch in den unteren Geschossen werden nachts die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete trotz der abschirmenden Bebauung überschritten. Hier werden gemäß Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), in denen Wohnnutzungen ebenfalls zulässig sind, eingehalten.

Die Nachberechnung zur Überprüfung der Auswirkungen der neuen Schall 03 (Immissionsprognose neue Schall 03, Hoffmann-Leichter 03/2015) hat für die Bereiche hinter den Tordurchfahrten höhere Immissionspegel ermittelt. Hier kommt es im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zu deutlichen Pegelzunahmen von ca. 2 bis 4 dB(A) und somit in einigen Bereichen nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 2,5 dB(A). Diese Zunahmen ergeben sich aus der veränderten Berücksichtigung von Schallreflexionen in der neuen Schall 03-2012.

Da es sich hier um eine heranrückende Wohnbebauung in einem stark vorbelasteten Bereich handelt und durch die abschirmende Bebauung bereits für einen hohen Anteil der geplanten Wohnungen die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete erreicht wird, für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, wird die höhere Lärmbelastung in Abwägung mit dem Ziel der Schaffung neuen Wohnraums hingenommen. Auch bei Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete kann von einer Wahrung der allgemeinen Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

Es gibt jedoch einzelne, räumlich begrenzte Bereiche, in denen gemäß Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 selbst die Orientierungswerte für Mischgebiete trotz der abschirmenden Bebauung weiterhin überschritten werden.

Im Baufeld B sind dies am östlichen Gebäude:

- die oberen Geschosse der Ostfassade (etwa 1 bis unter 2 dB(A) in den jeweils oberen zwei Geschossen) sowie

SenStadtUm

- der Bereich des nördlichen Erkers und der nordöstlichen Gebäudeecke (etwa 1 bis unter 2 dB(A) in den unteren Geschossen und bis unter 3 dB(A) in den beiden oberen Geschossen).

Im Baufeld C ist dies am östlichen Gebäude(teil):
- die Nordfassade des südlichen sechsgeschossigen Bauteils (bis zu 5 dB(A)).

Im Baufeld E sind dies:
- die Südfassade des westlichen Baukörpers (etwa 1 bis unter 2 dB(A) in den unteren vier Geschossen sowie 3 bis unter 4 dB(A) an Teilabschnitten in den zwei obersten Geschossen),
- kurze Teilabschnitte des jeweils obersten Geschosses der Südfassade des nördlichen Baukörpers (weniger als 1 dB(A)),
- die Ostfassade des westlichen Baukörpers (weniger als 1 dB(A)) sowie
- die Süd- und Westfassade des mittleren südlichen Baukörpers (weniger als 1 dB(A)).

Zudem ergeben sich gemäß der Immissionsprognose von Hoffmann-Leichter 03/2015 die folgenden zusätzlichen Bereiche, in denen aufgrund der neuen Berechnungsmethoden der Schall 03-2102 die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden.

Im Baufeld D sind dies:
- die westliche Fassade des südwestlichen Gebäudes im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss (bis zu 2,5 dB(A))
- die östliche Fassade des südöstlichen Gebäudes im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss (bis zu 1,5 dB(A)).

Im Baufeld E ist dies:
- die östliche Fassade und ein etwa 3 m langen Abschnitt der Nordfassade des südöstlichen Gebäudes im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss (bis zu 1,6 dB(A)).

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr werden in den Baufeldern B, C und E weitere passive Schallschutzmaßnahmen an Fassadenbereichen erforderlich, die von der abschirmenden Bebauung nicht ausreichend geschützt werden und an denen deswegen die Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) weiterhin überschritten werden. Zudem werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Baufelder C, D und D notwendig, die dem Schienenlärm direkt ausgesetzt sind.

<u>Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden</u>

Grundlegender Schutz vor Lärm entsteht in Gebäuden durch eine entsprechende Dämmung der Außenbauteile. Diese wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschossweise und nach Gebäudeabschnitten gemäß den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt. Sie sichert, dass in den Gebäuden bei geschlossenen Fenstern ein den Richtwerten der DIN 18005-1 entsprechender Innenpegel erreicht und damit eine grundlegende Voraussetzung zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert wird.

SenStadtUm

Grundrissausrichtung

Der Aufenthalt und der Schlaf allein bei geschlossenen Fenstern und Türen kann aber nicht als ausreichend zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse akzeptiert werden. Um einen ungestörten Schlaf auch bei geöffnetem oder teilgeöffnetem Fenster zu gewährleisten, wird in den Baufeldern B, C und E eine Orientierung von mindestens einem Fenster in einer angemessenen Zahl von Räumen zu einer von der Lärmbelastung nicht betroffenen Fassade festgesetzt. Eine solche Grundrissausrichtung der Wohnungen ist im Wesentlichen in den nördlichen Wohngebäuden der Baufelder C und E entlang der Bahntrasse, an dem westlichen Wohngebäude des Baufeldes E und dem östlichen Wohngebäude des Baufeldes C sowie in den obersten Geschossen des östlichen Wohngebäudes im Baufeld B sowie in einigen weiteren Einzelfällen erforderlich.
Das nördliche Wohngebäude des Baufeldes D bleibt von der Festsetzung einer Grundrissausrichtung ausgenommen, da hier überwiegend Ein-Raum-Wohnungen für Studierende und Auszubildende vorgesehen sind.

Schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen

Da auch bei Wohnungen mit Aufenthaltsräumen sowohl zur lärmabgewandten wie auch zur lärmzugewandten Seite eine spätere tatsächliche Nutzung der verlärmten Aufenthaltsräume als Schlafraum durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden kann, soll für diese Aufenthaltsräume zumindest eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gesichert werden. Für diese Räume werden daher der Einbau schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt. Für die geplanten lärmzugewandten Ein-Zimmer-Wohnungen im Baufeld D werden als andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung besondere Fensterkonstruktionen festgesetzt.

Besondere Fensterkonstruktionen

In dem nördlichen Wohngebäude des Baufeldes D sind überwiegend Ein-Raum-Wohnungen für Studierende und Auszubildende vorgesehen, eine Grundrissausrichtung ist daher hier nicht für alle Wohnungen möglich. Der notwendige Schallschutz wird durch die Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen, die eine freie Belüftung ermöglichen, an den betroffenen Fassaden erreicht.

Weitere Schallschutzmaßnahmen

Durch die Festsetzung von erhöhten Attiken, einer räumlich begrenzten Schallschutzwand auf einem Dach im Baufeld E und schallabsorbierenden Wänden in den geplanten Durchgängen wird die Schallausbreitung in den Blockinnenbereichen weiter reduziert, so dass dort weitgehend mindestens die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete eingehalten werden können. An den durch den Schienenverkehr stark belasteten Nordfassaden und der Westfassade des Baufeldes E werden zudem offene Außenwohnbereiche ausgeschlossen.

### III.3.9.1.3 Festsetzungen zum Lärmschutz

Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 18005 dient dem Zweck, die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan zu

SenStadtUm

sichern. Bei den in der Vorschrift aufgeführten Orientierungswerten handelt es sich um Immissionswerte, deren Unterschreitung bzw. Einhaltung anzustreben ist, um die Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Baugebietes zu wahren und um ggf. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung abzuleiten. Sie sind generell abwägungsfähig; dem sind aber insofern Grenzen gesetzt, als gesundheitsgefährdende Planungen generell unzulässig sind. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei einer gegebenen Vorbelastung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können, ohne dass ungesunde Wohnverhältnisse entstehen. Eine solche Vorbelastung liegt durch die Lage des Plangebiets an der stark befahrenen Bahntrasse (Bahnkreuz Gesundbrunnen) vor. Die so erhöhten Orientierungswerte entsprechen denen für Mischgebiete. In Abwägung mit dem Ziel der Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen hingenommen, solange die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Für Wohnungen und Übernachtungsräume, vor denen die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse zu gewährleisten.

Im Folgenden werden die einzelnen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Schallschutzfestsetzungen aufgeführt.

SenStadtUm

#### III.3.9.1.3.1 **Vorhabenbereich „Wohngebäude“**

Da die im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 ermittelten Lärmbelastungen an den betroffenen Fassaden variieren und zu den am stärksten belasteten Bereichen nicht immer kontinuierlich ansteigen, werden in den Festsetzungen die entsprechenden Fassaden nach Geschossen und geplanten Baukörpern unterschieden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Punkte berücksichtigen die tatsächlich geplanten Gebäudeunterteilungen gemäß der Vorhabenplanung. Wenn in einem Baukörper auf einer Geschossebene ein bestimmter Lärmpegelbereich erreicht wird, so wird der höchste erreichte Lärmpegelbereich geschossweise für den gesamten Fassadenabschnitt des entsprechenden Baukörpers angenommen. Diese gewählte Festsetzungssystematik berücksichtigt die ermittelten Lärmwerte so, dass die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm „auf der sicheren Seite“ erfolgen. Eine Festsetzungssystematik, die versuchen würde, die ermittelte Lärmbelastung an den Fassaden meter- und dB-genau nachzuvollziehen, wäre so kompliziert, dass sie nicht praktikabel und vollziehbar wäre. Zudem werden in der Bauausführung bei der Materialauswahl ohnehin zusammenhängende Fassadenabschnitte gebildet, statt die Fassaden metergenau in viele kleine Bereiche zu unterteilen. So würden z. B. an einem Baukörper auf einer Geschossebene keine unterschiedlichen Dämmmaße verwendet werden.

<u>Bedingte Festsetzung</u>

*Textliche Festsetzung 5:*
*Zum Schutz vor Lärm ist in den Vorhabenbereichen „Wohngebäude" und „Kindertagesstätte" die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die festgesetzten baulichen Anlagen entlang der Linie $E_1E_2E_3E_4E_5E_6E_7E_8D_1D_2D_3D_4D_5D_6C_1C_2C_3C_4C_5C_6C_7C_{11}C_{13}C_{14}C_{15}$ spätestens zeitgleich mit den übrigen festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen fertig gestellt werden.*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Nutzung der in den Vorhabenbereichen „Wohngebäude" und „Kindertagesstätte" festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung an die hierfür erforderliche Realisierung der abschirmenden durchgehenden Bebauung entlang der Bahntrasse geknüpft. Damit die hier zulässigen Baukörper ihre Schutzwirkung für die südlich davon gelegenen Vorhabenbereiche entfalten, müssen sie entlang der aufgezählten Punkte vollständig und zwar entsprechend der in der textlichen Festsetzung Nr. 7 als Mindestmaß festgesetzten Höhe und in voller Länge spätestens zeitgleich mit den übrigen festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen fertig gestellt werden. Hierin liegt die die aufschiebende Bedingung rechtfertigende Besonderheit der städtebaulichen Situation gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 BauGB. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag. Schallemissionen des Schienenverkehrs werden somit von der durchgehenden Bebauung abgeschirmt. Mit dieser Regelung werden die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 mindestens für Mischgebiete, in Teilbereichen auch für allgemeine Wohngebiete und damit die Wohnqualität in den Blockinnenhöfen und den übrigen südlicher gelegenen Bereichen der Vorhabenbereiche sichergestellt. Zugleich wird dadurch die Lärmbelastung im Bereich der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung erheblich gemindert. Die Festsetzung dient der Schaffung von ruhigen Wohnbereichen. Ein langfristiger Bestand der zu errichtenden durchgehenden abschirmenden Bebauung und damit der Gewährleistung ihrer Schallschützenden Wirkung ist hinreichend wahrscheinlich. Dennoch soll dieser gemäß Vereinbarung im Durchführungsvertrag durch Baulasten gesichert werden.

SenStadtUm

Durchgehende Bebauung

*Textliche Festsetzung 6:*
*Zum Schutz vor Lärm müssen die überbaubaren Grundstücksflächen hinter der Linie $E_1E_2E_3E_4E_5E_6E_7E_8D_1D_2D_3D_4D_5D_6C_1C_2C_3C_4C_5C_6C_7C_{11}C_{13}C_{14}C_{15}$ in voller Länge bebaut werden. Offene Durchgänge zu den Blockinnenbereichen und Luftgeschosse sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen bis zu einer lichten Höhe von höchstens 4,5 m zulässig.*

Wesentlicher Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes ist die vollständige Errichtung einer durchgehenden Bebauung entlang der Bahntrasse. Um dies als wirksame Maßnahme des passiven Lärmschutz für das Plangebiet, aber auch für die angrenzenden Bestandsbauten, zu sichern, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 bestimmt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen hinter der Linie $E_1E_2E_3E_4E_5E_6E_7E_8D_1D_2D_3D_4D_5D_6C_1C_2C_3C_4C_5C_6C_7C_{11}C_{13}C_{14}C_{15}$ in voller Länge bebaut werden müssen. Offene Durchgänge zu den Blockinnenbereichen und Luftgeschosse sind nicht zulässig.

Aus Brandschutzgründen sind in den Verbindungsbauten zwischen den Baufeldern C und D sowie D und E Tordurchfahrten notwendig, die auch von Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr passiert werden können. Diese Durchfahrten werden als einzige offene Durchgänge in der vollständig durchgehenden Bebauung durch die textliche Festsetzung Nr. 6 zugelassen. Um den durch diese Öffnungen eindringenden Lärm zu reduzieren, wird bestimmt, dass die Wände der Durchfahrten mit einem schallabsorbierenden Material verkleidet werden müssen (siehe textliche Festsetzung Nr. 13).

Festsetzung der Mindesthöhe der abschirmenden Bebauung

*Textliche Festsetzung 7:*

*Zum Schutz vor Lärm müssen die festgesetzten baulichen Anlagen entlang der Linie $E_1E_2E_3E_4E_5E_6E_7E_8D_1D_2D_3D_4D_5D_6C_1C_2C_3C_4C_5C_6C_7C_{11}C_{13}C_{14}C_{15}$ mindestens mit folgendem Höhenmaß errichtet werden:*

| | *Bereich mit folgender festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse* | *Mindestmaß der Oberkante baulicher Anlagen* |
|---|---|---|
| *Baufeld C* | *V* | *64,6 m über NHN* |
| | *VI* | *68,1 m über NHN* |
| | *VII* | *71,0 m über NHN* |
| *Baufeld D* | *VI* | *66,8 m über NHN* |
| | *VII* | *69,8 m über NHN* |
| *Baufeld E* | *VI* | *65,6 m über NHN* |
| | *VII* | *68,2 m über NHN* |

Zum Schutz vor Lärm wird für die durchgehende Bebauung an der lärmzugewandten Seite eine Mindesthöhe der lärmzugewandten Fassaden festgesetzt. Die Höhenfestsetzung der entsprechenden Fassadenabschnitte erfolgt jeweils für die einzelnen Baufelder als Mindestmaß der Oberkante baulicher Anlagen in den genannten Bereichen. Faktisch ergibt sich daraus eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Bereiche, da diese Höhenfestsetzung nicht unterschritten werden darf. Die Festsetzung der jeweiligen Mindesthöhe dieser Fassadenabschnitte ist erforderlich, um die Umsetzung der vorgesehenen lärmabschirmenden Wirkung der durchgehenden Bebauung entlang der Bahntrasse sicherzustellen. Gutachterlich wurde festgestellt, dass die abschirmende Wirkung für die Blockinnenbereiche der Baufelder C, D und F sowie des südlich gelegenen Plangebietes erst mit einer vollständig durchgehenden Bebauung in entsprechender Höhe erreicht wird.
Die Festsetzungen der durchgehenden Bebauung in voller Länge (textliche Festsetzung Nr. 6) und der Mindesthöhe (textliche Festsetzung Nr. 7) entfalten erst ihre Wirkung in Kombination mit der bedingten Festsetzung zur Nutzung der Vorhabenbereiche „Wohngebäude“ und Kindertagesstätte“ (textliche Festsetzung Nr. 5), die als Voraussetzung für die dort zulässigen Nutzungen die Realisierung der durchgehenden Bebauung entlang der Bahntrasse festsetzt.

Zusätzlich wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 in bestimmten Gebäudeabschnitten die Errichtung erhöhter Attiken festgesetzt, Ausführungen dazu finden sich weiter unten in diesem Kapitel unter „erhöhte Attiken“.

Lärmschützende Grundrissausrichtung

*Textliche Festsetzung 8 (1) bis (4):*

*(1) Zum Schutz vor Lärm muss im Vorhabenbereich „Wohngebäude" bei Wohnungen entlang der Linien*

*- $B_3B_4B_5$ im dritten und vierten Vollgeschoss,*

Senefelder

*- $B_6B_7$ im vierten Vollgeschoss,*
*- $B_7B_9$ im vierten und fünften Vollgeschoss,*
*- $B_3B_4B_5B_6$ und $B_8B_7B_9B_{10}$ im fünften Vollgeschoss,*
*mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster nach Westen oder nach Süden ausgerichtet sein.*

*(2) Bei Wohnungen entlang der Linien*
*- $C_{13}C_{14}C_{15}$ im fünften und sechsten Vollgeschoss,*
*- $C_{11}C_{12}$ im sechsten Vollgeschoss,*
*- $C_1C_{26}$, $D_1D_{19}$ im sechsten und siebten Vollgeschoss,*
*- $C_2C_{25}$, $D_2D_{18}$, $E_6E_{10}$, $E_2E_{12}$ im siebten Vollgeschoss sowie*
*- $E_{13}E_1E_2E_3E_4E_5E_6E_7E_8D_1D_2$ und $C_1C_2C_3C_4C_5C_6C_7C_{11}C_{13}$ in allen Vollgeschossen muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.*

*(3) Bei Wohnungen entlang der Linie $C_{13}C_{14}$ im ersten bis vierten Vollgeschoss muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster nach Westen, Süden oder zwischen den Punkten $C_{14}$ und $C_{15}$ nach Osten ausgerichtet sein.*

*(4) Bei Wohnungen entlang der Linie $E_{14}E_{15}E_{16}$ im fünften Vollgeschoss muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster nach Norden oder Osten ausgerichtet sein.*

Sensitiv

Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört eine hinreichende Schlafruhe bei mindestens teilgeöffnetem Fenster. Während bei Arbeitsstätten davon ausgegangen werden kann, dass ein jeweils kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster und die damit kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Innenräumen hinnehmbar ist, sollen insbesondere in Gebäudeteilen mit zulässigen Wohnungen für den Nachtschlaf Bedingungen planungsrechtlich gesichert werden, die ein ungestörtes Schlafen bei geöffnetem oder teilgeöffnetem Fenster in einer angemessenen Zahl von Räumen zulassen. Dies lässt sich durch eine Orientierung der notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen, die als Schlafzimmer genutzt werden können, zu einer ausreichend ruhigen Fassade erreichen.

Die festgesetzte Baukörperanordnung und insbesondere die geschlossene Bebauung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind aus der Sicht des Lärmschutzes geeignet, die Mehrzahl der Fassaden ausreichend vor Verkehrslärm abzuschirmen. Um sicherzustellen, dass in möglichst jeder Wohnung im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ eine ausreichende Zahl an Aufenthaltsräumen mit Fenstern zu einer dem Lärm abgewandten Seite, d. h. zu einem der Innenhöfe oder in Richtung Süden ausgerichtet ist, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung, bei

Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster lärmabgewandt auszurichten sind bzw. an einem Fassadenabschnitt angeordnet werden, an dem die Orientierungswerte der DIN 18005-1 mindestens für Mischgebiete eingehalten werden. Das Fenster muss hinsichtlich Größe und Anordnung für eine ausreichende Belüftung geeignet sein. Darüber hinaus kann ein Raum zusätzliche Fenster erhalten, die die Belichtungs- oder Belüftungssituation verbessern oder die die Blickbeziehungen zum Außenbereich erweitern.

Im Baufeld A werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts nicht überschritten, von einer Regelung zur Grundrissausrichtung wird daher abgesehen.

Im Baufeld B werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts nur an der Ost- und Nordfassade des östlichen Baukörpers leicht überschritten. In den festgesetzten Erkern im ersten bis zum dritten bzw. vierten Vollgeschoss sind Loggien vorgesehen, die Fensteröffnungen aufweisen, an denen Werte von unter 50 dB(A) ermittelt wurden. Diese Fensteröffnungen reichen für eine ungestörte Belüftung der hier angeordneten Aufenthaltsräume aus; eine Grundrissausrichtung ist daher für Wohnungen, zu denen diese Erker gehören, nicht erforderlich. Lediglich in dem jeweils obersten Vollgeschoss sowie in sehr kurzen Abschnitten auch im dritten und vierten Vollgeschoss wird eine Grundrissausrichtung mit Fenstern in Richtung Westen (Blockinnenhof) oder Süden festgesetzt. An allen anderen Fassaden werden mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.

Im Baufeld C ist die gesamte nördliche, ein Großteil der östlichen Fassade sowie beim verbindenden Gebäudeteils zwischen den Baufeldern C und D die Ostfassade des siebten Geschosses und (aufgrund des leichten Höhenunterschiedes zwischen den Baufeldern C und D) die Westfassade des sechsten und siebten Geschosses betroffen. Hier werden laut Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 Lärmwerte an den Fassaden von bis zu 65 dB(A) erreicht, insbesondere die oberen Geschosse sind stark belastet. Die Wohnungen, die an diesen Fassaden Fensteröffnungen haben, müssen mit den notwendigen Fenstern in den Blockinnenhof ausgerichtet sein.
An der Ostfassade befindet sich südlich des festgesetzten südlichen Erkers ein Fassadenabschnitt im ersten bis vierten Vollgeschoss im „Schallschatten“ des genannten Erkers, in diesem Bereich werden die Grenzwerte für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) nicht überschritten.
An allen anderen Fassaden werden mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.

Im Baufeld D werden an der gesamten nördlichen Fassade des Wohngebäudes entlang der Bahntrasse laut Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 an den Fassaden nachts Lärmwerte von bis zu 65 dB(A) erreicht, in den oberen Geschossen der nordwestlichen Gebäudefassade auch leicht darüber. Da in dem Gebäude gemäß Vorhabenplan überwiegend Ein-Raum-Wohnungen für Studierende und Auszubildende geplant sind, ist eine Grundrissausrichtung hier nicht möglich. Der notwendige Schallschutz muss durch andere Maßnahmen erreicht werden (siehe in diesem Kapitel unter „Besondere Fensterkonstruktionen“).

Senatsdrucksache

An der westlichen Fassade des südwestlichen Gebäudes und der östlichen Fassade des südöstlichen Gebäudes werden bei Berücksichtigung der neuen Berechnungsmethoden gemäß Schall 03-2012 nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss überschritten. Hier sind Wohnungsgrundrisse möglich, in denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume Fenster aufweist, an denen die Mischgebietswerte unterschritten werden. Auf eine Festsetzung einer Grundrissausrichtung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hier jedoch verzichtet, da darüber hinaus weitere Möglichkeiten bestehen, gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die aktuelle Vorhabenplanung sieht an den betroffenen Fassadenabschnitten Loggien vor, an denen durch eine zusätzliche Beugungskante der Schall derart gebrochen wird, dass die Beurteilungspegel an den so zurückgesetzten Fenstern zum Aufenthaltsraum die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschreiten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gemäß den gutachterlichen Maßgaben. Die erhöhten Immissionen hinter den Tordurchfahrten ließen sich auch durch die Anbringung von Toren an den Durchfahrten vermeiden, die nachts geschlossen sind.
An allen anderen Fassaden des Baufeldes D werden mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.

Im Baufeld E sind alle Wohnungen mit Fensteröffnungen an der gesamten nördlichen Fassade des Wohngebäudes entlang der Bahntrasse sowie an der West- und Südfassade des westlichen Wohngebäudes betroffen. Hier überschreiten laut Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 die Lärmpegel an den Fassaden überwiegend einen Wert von 65 dB(A). Der höchste berechnete Pegel beträgt an der nordwestlichen Fassade des nördlichen Gebäudes im Baufeld E 67,1 dB(A) tags und 67,3 dB(A) nachts.
Darüber hinaus sind im mittleren Wohngebäude an der Erschließungsstraße im fünften Geschoss die Westfassade und ein Teilbereich der Südfassade betroffen. Hier werden Lärmpegel etwa zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht. Wohnungen mit Fensteröffnungen an diesen Fassaden müssen mit den notwendigen Fenstern nach Norden oder Osten ausgerichtet werden.
In einem etwa 5 m breiten Bereich im siebten Vollgeschoss des nördlichen Wohngebäudes im Baufeld E (westlich des Punktes $E_{10}$) sowie in einem etwa 4 m breiten Bereich im siebten Vollgeschoss des westlichen Wohngebäudes (nördlich des Punktes $E_{12}$) wird der Orientierungswert für Mischgebiete nachts jedoch auch vor der hofseitigen Fassade leicht überschritten (jeweils um weniger als 1 dB(A)). Da der Orientierungswert in diesem Bereich nur leicht überschritten wird, während an der Nord- bzw. Westfassade wesentlich höhere Pegel erreicht werden, ist eine Grundrissausrichtung jedoch auch hier sinnvoll. Da die in diesen Bereichen geplanten Wohnungen jeweils oberhalb des angrenzenden Erkers eine Loggia erhalten sollen, in deren Bereich die Orientierungswerte eingehalten werden können, können die zur Belüftung notwendigen Fenster für die betroffenen Räume in den Wänden zu diesen Loggien angeordnet werden. Durch diese ruhige Belüftungsmöglichkeit wird für diesen einen Bereich im Blockinnenhof mit leichter Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete nachts eine zusätzliche Festsetzung von schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen für nach Süden ausrichtete Fenster nicht erforderlich.

Sensorium

An der östlichen Fassade und an einem etwa 3 m langen Abschnitt der Nordfassade des südöstlichen Gebäudes werden bei Berücksichtigung der neuen Berechnungsmethoden gemäß Schall 03-2012 nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss überschritten. Wie schon bei den im Baufeld D betroffenen Fassaden hinter den Tordurchfahrten wird auch hier auf eine Festsetzung einer Grundrissausrichtung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Gunsten einer vertraglichen Regelung verzichtet. Im Übrigen gelten für diese Wohnungen die Ausführungen wie oben zu den entsprechenden Wohnungen im Block D.
An allen anderen Fassaden werden mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.

Einbau von Lüftungsanlagen

*Textliche Festsetzung 8 (5):*

*(5) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Wohnungen entlang der in den Absätzen 1 bis 4 bezeichneten Linien sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch andere bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.*

Die schalldämmende Wirkung von Fenstern ist nur in geschlossenem Zustand wirksam. Um eine ausreichende Belüftung der Räume ohne erhebliche Einschränkungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind Festsetzungen zur Gewährleistung von Lüftungsmöglichkeiten erforderlich.

Grundsätzlich kann tagsüber eine ausreichende Belüftung von lärmexponierten Aufenthaltsräumen auch durch kurzeitiges Öffnen der Fenster (Stoßlüften) erreicht werden. Bei Pegeln im gesundheitsgefährdenden Bereich wird diese Möglichkeit allerdings nicht als ausreichend betrachtet. Für den Vorhabenbereich „Wohngebäude“ wird die Installation von schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder in Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art (wie Prallscheiben, Laubengänge oder besondere Fensterkonstruktionen) in den Bereichen für notwendig erachtet, die Lärmbelastungen ausgesetzt sind, die nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete überschreiten.

Daher wird bestimmt, dass alle Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Fassadenabschnitte, an denen eine Grundrissausrichtung festgesetzt ist, zur verlärmten Seite hin mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten sind. Aufgrund der insbesondere nachts sehr hohen Lärmbelastung entlang der Bahntrasse wird damit sichergestellt, dass ein erforderlicher Luftaustausch auch hier gewährleistet wird, weil die Nutzung solcher Räume zum Schlafen nicht auszuschließen ist. Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst in Wohnungen alle Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen (außer Wohnküchen), Bäder, Hausarbeitsräume u. ä.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 festgesetzten Schalldämmanforderungen an Außenbauteile müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden, d. h. die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend ausgelegt werden.

Senftenau

Bei Einbau von Lüftern in Außenwänden oder Außenbauteilen müssen sie selbst auch die festgesetzten Dämmwerte für die betreffenden Außenbauteile erfüllen, nämlich „lärmgedämmt“ sein. Darüber hinaus müssen Lüfter oder Lüftungsanlagen ihrerseits so beschaffen sein, dass ihr Betrieb ohne Störungen des Nachtschlafs erfolgen kann; eine gesonderte Regelung hierzu ist angesichts des Standes der Technik dieser Anlagen aber entbehrlich. Aufgrund der gesetzlichen energetischen Anforderungen an Gebäude sowie der häufigen Verwendung innenliegender Bäder sind Gebäude heute regelmäßig ohnehin mit Lüftungsanlagen ausgestattet, die gemäß den o. g. Anforderungen nur entsprechend ausgelegt werden müssen.

Besondere Fensterkonstruktionen

*Textliche Festsetzung 9:*
*Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen, die entlang der Linie $D_3D_4D_5D_6$ nur nach Norden orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen, die eine freie Belüftung ermöglichen, Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich nicht überschritten wird.*

In dem nördlichen Wohngebäude des Baufeldes D sind die Wohnungen, die Fensteröffnungen an der nördlichen Fassade des Wohngebäudes entlang der Bahntrasse haben, gemäß Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 nachts Lärmpegeln bis zu 65 dB(A) ausgesetzt.

Ziel der Planung ist, im Plangebiet eine Vielfalt an Wohnnutzungen zu ermöglichen. In dem nördlichen Gebäude im Baufeld D sind gemäß Vorhabenplanung überwiegend Einraumwohnungen für studentisches Wohnen vorgesehen. Die Gebäudeausrichtung parallel zu den Bahnanlagen ist wesentlicher Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes. Dieses sieht die Errichtung einer durchgängigen Gebäudezeile am Nordrand des Baugebiets vor, die die Blockinnenbereiche und die weiter südlich gelegenen Baufelder vor dem Schienenverkehrslärm abschirmen soll. Die Anordnung einer Mindestanzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ausschließlich zur lärmabgewandten südlichen Gebäudeseite wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, soll aufgrund der geringeren Flächeneffizienz sowie der besonderen Erschließungsanforderungen entsprechender Grundrisslösungen jedoch nicht zwingend in allen nördlichen Baufeldern eingefordert werden. Das nördliche Gebäude des Baufeldes D ist aufgrund fehlender Ost- und Westfassaden geeignet für die Errichtung von Kleinwohnungen und damit für studentisches Wohnen. Daher bietet sich dieses Gebäude für die Absicht der Vorhabenträgerin an, günstigen Wohnraum für Studenten anzubieten. Der Standort ist für diese Nutzung auch sinnvoll, weil er die größte fußläufige Nähe zu den verschiedenen Angeboten des ÖPNV aufweist. Das Fehlen von Balkonen kann von den zukünftigen Bewohnern aufgrund ihrer guten Mobilität auch zugunsten des sonstigen Lagevorteils hingenommen werden.

Die Möglichkeiten für zusätzlichen aktiven Schallschutz sind ausgeschöpft oder nahezu wirkungslos (vgl. Kapitel III.3.9.1.2.1). Deshalb sind hier passive Maßnahmen in Betracht zu ziehen.

SenStadtUm

Da in diesem Gebäude überwiegend Einraumwohnungen vorgesehen sind, ist eine Grundrissausrichtung nicht flächendeckend möglich. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden daher für die betroffenen Fassaden besondere Fensterkonstruktionen eingefordert, die eine freie Belüftung ermöglichen und gewährleisten, dass in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich nicht überschritten wird.

Die Bezugnahme auf den mittleren Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit als Beurteilungspegel dient dabei zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Bauelementen.

Bei der besonderen Fensterkonstruktion wird vor dem inneren Fenster ein geschlossener Fensterkasten mit äußerer Prallscheibe und großem Scheibenabstand („Blumenkastenfenster“) errichtet. Durch die äußere Scheibe wird eine Schallpegelminderung erreicht, die in dem Zwischenraum zwischen den beiden Fenstern eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sicherstellt. An den inneren Fenstern sind keine besonderen konstruktiven Vorkehrungen mehr nötig, um in den Aufenthaltsräumen den festgesetzten mittleren Innenschallpegel von 30 dB(A) auch bei einem teilgeöffneten inneren Fenster einzuhalten. Die dazu benötigte Pegelminderung durch diesen Vorbau wurde in dem Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 ermittelt und beträgt 14 bis 21 dB(A).

Die freie Belüftung unter Beibehaltung des Schallschutzes ist bei dieser besonderen Fensterkonstruktion zu gewährleisten. Unter freier Belüftung ist eine Belüftung auf natürliche Weise gemeint, also ohne Ventilator oder andere lüftungstechnische Anlagen. Dabei soll die frische Außenluft über Öffnungen in der Gebäudehülle (z.B. Fugenlüftung) ins Gebäudeinnere strömen. Bei der besonderen Fensterkonstruktion ermöglicht diese Art der lärmgeschützten Belüftung des Zwischenraums zwischen den Fenstern das Teilöffnen des inneren Fensters. Die freie Belüftung wird festgesetzt, da diese eine höhere Wohnqualität als eine Belüftung durch eine lüftungstechnische Anlage ermöglicht. Zudem ist es gerade Ziel der Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen, eine freie Belüftung der Wohnräume trotz der Lärmbelastung zu erreichen statt auf lüftungstechnische Anlagen zurückgreifen zu müssen.

Die Machbarkeit dieser besonderen Fensterkonstruktion wurde in einem Gutachten untersucht und bestätigt (Bauteil D – Erforderliche Kastenfensterkonstruktion, Ingenieurbüro für Bauphysik Ritter, Potsdam 01/2015). Das Gutachten nennt detaillierte Anforderungen an die Kastenfensterkonstruktion sowie weitere Maßnahmen zur Optimierung. Die erforderliche Wohnruhe zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist unter diesen Voraussetzungen auch bei geöffnetem Fenster gewährleistet.

<u>Luftschalldämmmaße der Außenbauteile von Außenwänden</u>

*Textliche Festsetzung 10:*
*(1) Zum Schutz vor Lärm müssen im Vorhabenbereich „Wohngebäude" entlang der folgenden Abschnitte von Außenwänden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens folgende bewertete Luftschalldämmma-*

Senatsdruck

*ße (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:*

| *Abschnitt* | *Vollgeschoss* | *Luftschalldämmmaß* |
|---|---|---|
| $C_5C_6C_7C_{11}$ | *I* | *40 dB* |
| $C_7C_{11}C_{13}C_{14}C_{15}$ | *II-III* | *40 dB* |
| $C_{11}C_{13}C_{14}C_{15}$ | *IV* | *40 dB* |
| $B_4B_5$ | *IV-V* | *40 dB* |
| $C_{13}C_{14}C_{15}$ | *V-VI* | *40 dB* |
| $E_1E_{13}$ | *V-VI* | *40 dB* |
| $D_1D_{19}$ | *VI* | *40 dB* |
| $E_2E_{12}$ | *VII* | *40 dB* |
| | | |
| $D_2D_3D_4D_5D_6C_1C_2C_3C_4C_5$ | *I* | *45 dB* |
| $E_1E_2E_3E_4$ | *I* | *45 dB* |
| $D_4D_5D_6C_1C_2C_3C_4C_5C_6C_7$ | *II* | *45 dB* |
| $E_1E_2E_3$ | *II* | *45 dB* |
| $D_5D_6C_1C_2C_3C_4C_5C_6C_7$ | *III* | *45 dB* |
| $E_1E_2$ | *III-IV* | *45 dB* |
| $C_1C_2C_3C_4C_5C_6C_7C_{11}$ | *IV* | *45 dB* |
| $C_1C_2C_3C_4C_5$ | *V* | *45 dB* |
| $C_6C_7C_{11}C_{13}C_{14}C_{15}$ | *V* | *45 dB* |
| $C_6C_7$ | *VI* | *45 dB* |
| $C_{11}C_{12}$ | *VI* | *45 dB* |
| $C_{11}C_{13}$ | *VI* | *45 dB* |
| $C_1C_{26}$ | *VII* | *45 dB* |
| $C_2C_{25}$ | *VII* | *45 dB* |
| $D_1D_{19}$ | *VII* | *45 dB* |
| $D_2D_{18}$ | *VII* | *45 dB* |
| | | |
| $E_4E_5E_6E_7E_8D_1D_2$ | *I* | *50 dB* |
| $E_2E_3E_4E_5E_6E_7E_8D_1D_2D_3D_4$ | *II* | *50 dB* |
| $E_6E_7E_8D_1D_2D_3D_4D_5$ | *III* | *50 dB* |
| $E_2E_3E_4E_5$ | *III-IV* | *50 dB* |
| $E_6E_7E_8D_1D_2D_3D_4D_5D_6$ | *IV-V* | *50 dB* |
| $C_5C_6$ | *V* | *50 dB* |
| $E_1E_2E_3E_4E_5$ | *V-VI* | *50 dB* |
| $E_6E_7E_8D_1D_2D_3D_4D_5D_6C_1C_2C_3C_4C_5C_6$ | *VI* | *50 dB* |
| $C_1C_2$ | *VII* | *50 dB* |
| $D_1D_2$ | *VII* | *50 dB* |
| $E_2E_3E_4E_5$ | *VII* | *50 dB* |
| $E_6E_{10}$ | *VII* | *50 dB* |
| | | |
| $E_5E_6$ | *III-VII* | *51 dB* |

SenStadtUm

*(2) Für Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten die gleichen Schallschutzanforderungen an Außenwände wie für Wohnungen.*

*(3) Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.*

*(4) Die in Absatz 1 festgesetzten bewerteten Luftschalldämmmaße gelten jeweils auch für die Außenbauteile einschließlich der Fenster der Erkervorbauten.*

*Hinweis:*
*Die DIN 4109 und die DIN EN ISO 11654 werden im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung sowie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II Städtebau und Projekte zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

Grundlegender Schutz vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmung der Außenbauteile (inklusive der Fenster) von Gebäuden im Bereich von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude erforderlich, die in Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Abhängigkeit zu den jeweils ausgeübten Nutzungen eine verträgliche Geräuschbelastung in Innenräumen sicherstellen; so soll die Lärmbelastung in Wohnungen einen Wert von 30 dB(A) nicht überschreiten.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" enthält Verfahren zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Außenbauteile auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels. Dies ist insbesondere erforderlich, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 – wie im vorliegenden Bebauungsplan der Fall – überschritten werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird aus einer Addition der verschiedenen Lärmarten bestimmt und in Lärmpegelbereiche unterteilt. Der Verkehrslärm wird entsprechend der DIN 18005 ermittelt und je nach vorliegenden Bedingungen und Art des Lärms mit Zuschlägen entsprechend der DIN 4109 belegt. Für eine Ableitung der Anforderungen an den Schallschutz werden im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 die Lärmpegelbereiche geschossweise bestimmt. Anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche kann eine Zuordnung der erforderlichen Schalldämm-Maße in Abhängigkeit der möglichen Raumarten nach der Tabelle 8 der DIN 4109 erfolgen. Die Festsetzung erfolgt als Ergebnis dieser Berechnungen als resultierendes bewertetes Schalldämmmaß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile ($R'_{w,res}$). Dabei handelt es sich um die Einzel-Angabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung von Bauteilen. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes erfolgt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 4109.

Im Schallpegelbereich VI gemäß DIN 4109 ist ein Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 50 dB, im Schallpegelbereich V von 45 dB und im Schallpegelbereich IV von 40 dB erforderlich.

SenStadtUm

Die nach DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche I bis III für Aufenthaltsräume in Wohnungen müssen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da die Einhaltung dieser Anforderung bereits durch andere Vorschriften gegeben ist, insbesondere durch die Energiesparverordnung (EnEv 2007, zuletzt geändert am 18. November 2013), deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist.

Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Wohnheimen sowie Unterrichtsräume und ähnliche Räume werden gemäß DIN 4109 hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen den Aufenthaltsräumen in Wohnungen gleichgestellt. Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB niedrigere Anforderungen.

Bei strikter Auslegung der DIN 4109 sind schalldämmende Außenbauteile nur für Aufenthaltsräume von Wohnungen vorgeschrieben. Im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch alle anderen Räume, insbesondere Küchen (die nicht Wohnküchen sind), Außenbauteile mit ausreichender Schalldämmung aufweisen sollten. Da in diesen Räumen (Küchen ohne Wohnküchen, Badezimmer, etc.) allerdings keine erhöhte Schutzwürdigkeit in der Nacht besteht, können die Außenbauteile hier allein auf Grundlage der Immissionen im Tageszeitbereich dimensioniert werden. Für diese Räume, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind und sich im Einwirkbereich der Gleisanlagen befinden, wird daher empfohlen, die für die jeweiligen Bereiche ermittelten Lärmpegelbereiche um zwei Stufen absenken. D.h. die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 (1) festgesetzten Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen können für solche Räume um jeweils 10 dB reduziert dimensioniert werden.

Die Schalldämmung der Außenbauteile wird nach DIN 4109 auf der Grundlage der Lärmimmissionen im Tageszeitbereich, d. h. 06:00 bis 22:00 Uhr, dimensioniert. Dies erfolgte in der Annahme, dass die Lärmeinwirkungen nachts etwa 10 dB(A) niedriger sind als tags. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE sind die Immissionen nachts durch den nächtlichen Güterverkehr auf der Bahntrasse nördlich des Plangebiets allerdings überwiegend höher als tags. Entsprechend der Hinweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt („Das erforderliche Schalldämm-Maß von Schallschutzfenstern - Vergleich verschiedener Regelwerke“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007) werden im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 daher zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht die Verkehrslärmimmissionen tags sondern die Verkehrslärmimmissionen nachts mit einem Zuschlag von 10 dB(A) angesetzt.

Im Baufeld E wurden im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 in einem Teilabschnitt der Nordfassade des Baufeldes E ab dem 3. Vollgeschoss mit dem erwähnten Zuschlag teilweise maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 80,3 dB(A) ermittelt. Für den Lärmpegelbereich VII, der alle ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel über 80 dB(A) umfasst, gibt die DIN 4109 keine genauen Anforderungen an die Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen vor; die Anforderungen sollen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festgelegt werden. Da im vorliegenden Fall der ermittelte Außenpegel nur geringfügig den Lärmpegelbereich VI überschreiten wird, wird für diesen Fassadenabschnitt ein um 1 dB höheres resultierendes Schalldämmmaß als im Lärmpegelbereich VI, d. h. 51 dB festgesetzt.

SenStadtUm

Trotz der Einführung der DIN 4109 als bindende Bauvorschrift im Land Berlin werden die erforderlichen Dämmmaße im Bebauungsplan festgesetzt. Mit den Ergebnissen der schallschutztechnischen Untersuchung ist dafür eine ausreichende Datenbasis vorhanden. Differenziert nach Vollgeschoss und Fassadenabschnitt werden im Bebauungsplan Mindestmaße von 40, 45, 50 und 51 dB festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Punkte beziehen sich auf generalisierte Teilabschnitte der festgesetzten Baukörper. Eine detailgenaue, d.h. meter- und dB(A)-genaue Übernahme der Ergebnisse des Lärmgutachtens hätte zu einer Unlesbarkeit und Nichtnachvollziehbarkeit des Bebauungsplans geführt. Da die Festsetzung von Schalldämmmaßen von Außenbauteilen in 5 dB Schritten erfolgt, ist eine detailgenaue Festsetzung ohnehin nicht möglich und wäre bautechnisch auch nicht umsetzbar. Die Einteilung der Fassadenabschnitte für die Festsetzung der Schalldämmmaße von Außenbauteilen erfolgte zur sicheren Seite hin, d.h. es wurde für den Fassadenabschnitt der jeweils höchste ermittelte Lärmpegel als maßgeblich für die Festsetzung gewählt. Die festgesetzten bewerteten Luftschalldämmmaße gelten dabei jeweils auch für die Außenbauteile einschließlich der Fenster der in den genannten Abschnitten befindlichen, durch Baugrenzen festgesetzten Erkervorbauten.

An Außenwänden, an denen zum Lärmschutz vor der Fassade Schallschutzmaßnamen vorgenommen werden (wie z. B. baulich geschlossene Außenwohnbereiche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 oder Prallscheiben usw.) definieren sich die Außenbauteile, für die die bewerteten Luftschalldämmmaße festgesetzt werden, als Kombination der vorgelagerten baulichen Anlagen zum Schallschutz und der dahinter befindlichen Außenwände einschließlich deren Fenster.

Zum Vollzug der Festsetzung wird eine Ausfertigung der DIN 4109, Ausgabe November 1989, im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt sowie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II Städtebau und Projekte zur Einsichtnahme bereitgehalten.

SenStadtUm

<u>Erhöhte Attiken</u>

*Textliche Festsetzung 11:*
*Zum Schutz vor Lärm ist auf den Dachflächen jeweils in voller Länge entlang der Linie $C_7C_8C_9C_{10}$ eine mindestens 0,3 m hohe Attika, entlang der Linie $D_{18}D_{19}$ eine mindestens 0,5 m hohe Attika, entlang der Linie $E_9E_{10}$ eine mindestens 1,0 m hohe Attika und entlang der Linie $E_{10}E_{11}$ eine mindestens 1,25 m hohe Attika sowie entlang der Linie $E_{19}E_{20}$ eine mindestens 3,75 m hohe Schallschutzwand jeweils gemessen über der Dachoberkante zu errichten.*

In einer Voruntersuchung zum Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 (Hoffmann-Leichter, Ergänzung zum Lärmgutachten, Optimierung Immissionsschutz Bauvorhaben Mauerpark, September 2013) wurde festgestellt, dass zusätzlich zur durchgehenden abschirmenden Bebauung eine Optimierung der Dachkonstruktion notwendig ist. Durch erhöhte Attiken können die Schallbeugung bzw. -ausbreitung reduziert und somit die Immissionspegel in den Blockinnenhöfen, insbesondere in den obersten Geschossen, soweit reduziert werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete weitgehend einge-

halten werden. Im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 wurden diese Maßnahmen aufgegriffen. Im Ergebnis wird in der textlichen Festsetzung Nr. 11 die Errichtung von unterschiedlich erhöhten Attiken jeweils in Teilbereichen entlang der Südfassade des nördlichen Baukörpers in den Baufeldern C (0,3 m hoch), D (0,5 m hoch) und E (1,0 m bzw. 1,25 m hoch) festgesetzt. Zusätzlich wird im Baufeld an der östlichen Fassade des siebten Geschosses in dessen Mitte eine 2,6 m breite und 3,75 m hohe Schallschutzwand festgesetzt. Diese erhöhten Attiken und die Schallschutzwand (z.B. aus Glas) werden als schallhart und reflektierend angesetzt, Eigenschaften, die herkömmliche Attiken und Schallschutzwände aus Glas aufweisen. Besondere bautechnische Anforderungen an die Attiken und an die Schallschutzwand als Festsetzung sind somit entbehrlich. Auch wenn die Schallschutzmaßnahmen nach den Berechnungen der neuen Schall 03 teilweise nicht mehr erforderlich sind, möchte die Vorhabenträgerin die Maßnahmen im Interesse eines höheren Wohnkomforts durchführen.

Einschränkung von Außenwohnbereichen an Wohngebäuden

*Textliche Festsetzung 12:*
*Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Linie $E_1E_2E_3E_4E_5E_6E_7E_8D_1D_2D_3D_4D_5D_6C_1C_2C_3C_4C_5C_6$ nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia, verglaster Balkon, Wintergarten) zulässig.*

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche – Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden – in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen ergänzend dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebietes einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken. Festsetzungen zum Schallschutz von Außenwohnbereichen sind erforderlich, sofern ein Tagespegel von 65 dB(A) überschritten wird. Bei Lärmbelastungen ab 62 dB(A) wird die Kommunikation stark beeinträchtigt, spätestens bei einem Lärmpegel über 70 dB(A) sind konkrete Gesundheitsgefährdungen, z. B. ein ansteigendes Herzinfarktrisiko, zu befürchten.
Aus diesem Grund sind im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ Außenwohnbereiche von Wohnungen an den nördlichen, zur Bahnstrecke ausgerichteten Fassaden sowie an der westlichen Fassade des Baufeldes E nur in geschlossener Ausführung zulässig. Durch diese Festsetzung werden ausschließlich Bereiche erfasst, für die in der Projektplanung ohnehin keine offenen Außenwohnbereiche vorgesehen sind.

Schallabsorbierende Wandinnenflächen in Durchfahrten

*Textliche Festsetzung 13:*
*Zum Schutz vor Lärm sind die Wände der Gebäudedurchfahrten im Bereich der dafür festgesetzten Flächen schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorberklasse D nach DIN EN ISO 11654).*

*Hinweis:*
*Die DIN 4109 und die DIN EN ISO 11654 werden im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt Fachbereich*

SenStadtUm

*Stadtplanung sowie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II Städtebau und Projekte zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

In der durchgehenden abschirmenden Bebauung entlang der Bahntrasse sind zwei Tordurchfahrten zwischen den Baufeldern C und D sowie D und E notwendig, die aus Brandschutzgründen auch für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt werden müssen. Um den durch diese Öffnungen nach Süden eindringenden Schienenverkehrslärm zu reduzieren, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 13 bestimmt, dass die Wände der Durchfahrten mit einem schallabsorbierenden Material verkleidet werden müssen. In dem Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 wurde bezüglich der absorbierenden Wandinnenflächen ein Absorptionskoeffizient von 0,5 angesetzt; das entspricht der Schallabsorberklasse D nach DIN EN ISO 11654 „Akustik - Schallabsorber für die Anwendung in Gebäuden - Bewertung der Schallabsorption“. Das bedeutet, dass die Hälfte der auftreffenden Schallenergie nicht zurückgeworfen wird. Dieser Koeffizient entspricht beispielsweise einer Verkleidung mit unbeschichteten Holzwolle-Leichtbauplatten. Diese würden in diesem Bereich auch die für die dahinter liegenden Räume notwendige Schalldämmung gewährleisten.
Zum Vollzug der Festsetzung wird eine Ausfertigung der DIN EN ISO 11654, Ausgabedatum 1997-07, im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt sowie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II Städtebau und Projekte zur Einsichtnahme bereitgehalten.

#### III.3.9.1.3.2 **Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“**

Für den Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ werden zur Beurteilung der Lärmbelastung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags herangezogen. Diese werden tagsüber an der Ostfassade des geplanten Gebäudes leicht überschritten, an den übrigen Fassaden hingegen eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden an allen Fassaden eingehalten. Da die Kindertagesstätte nur tags genutzt wird, ist die Einhaltung nächtlicher Orientierungswerte nicht erforderlich.

Gemäß der Vorhabenplanung sind im betroffenen östlichen Gebäudeteil der Kindertagesstätte Bäder, Umkleideräume, Treppenhaus und Foyer, Technikräume sowie ein Abstellraum für Kinderwagen geplant. Aufenthaltsräume wie Büros und Arbeitsräume, Räume für die Gruppenbetreuung und Multifunktionsräume hingegen sind zur West- und Nordfassade ausgerichtet.

Da die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags an der Ostfassade eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass hier maximal der Lärmpegelbereich III erreicht wird. Im Bebauungsplan müssen jedoch Schalldämmmaße bis zu 35 dB(A), die dem Lärmpegelbereich III entsprechen, nicht festgesetzt werden, da die Einhaltung dieser Anforderung bereits durch andere Vorschriften, wie z. B. die Energieeinsparverordnung EnEv 2007 verpflichtend ist und ohnehin dem aktuellen Standard von üblichen, im Hochbau verwendeten Außenbauteilen und Isolierfenstern entspricht.

SenStadtUm

Für die geplante Kindertagesstätte sind daher nach Errichtung der abschirmenden Bebauung entlang der Bahntrasse im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

#### III.3.9.1.4 Zusammenfassung

Die Gebietsentwicklung folgt dem übergeordneten Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, das auf eine gesamtstädtische Verkehrsreduzierung abzielt. Durch die Schaffung einer dichten, urbanen Neubebauung in einer gut erschlossenen Lage und der Nutzungsmöglichkeiten von Frei- und Erholungsmöglichkeiten im angrenzenden Mauerpark hat das Gebiet trotz der erhöhten Lärmbelastung eine hohe Attraktivität.

Auf Grund der gegebenen Vorbelastung lässt sich das städtebauliche Ziel, in dieser innerstädtischen, gut erschlossenen Lage ein Quartier mit hoher Dichte zu entwickeln, ohne eine Überschreitung der Lärmorientierungswerte der DIN 18005-1 nicht erreichen. Das Gebiet weist bereits ohne eigene bauliche Entwicklung Beurteilungspegel auf, die deutlich über den Orientierungswerten für Mischgebiete liegen. Durch die abschirmende Bebauung werden nicht nur im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ruhige Wohnbereiche geschaffen, sondern die Lärmbelastungen in der westlich anschließenden Wohnbebauung teils erheblich reduziert. Dem steht nur eine geringe zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Gleimstraße gegenüber.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz werden im gesamten Vorhabengebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Die Regelungen zum Lärmschutz schränken die private Baufreiheit zwar ein, sind aber Voraussetzung, um das Plangebiet künftig überhaupt mit sensiblen Nutzungen gemäß den Zielen der Planung entwickeln zu können. Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin und dienen einem ausgewogenen Ausgleich öffentlicher und privater Belange.

SenStadtUm

### III.3.9.2 Erschütterungen durch Bahnverkehr auf den angrenzenden Bahnanlagen

Da das Plangebiet im Norden an eine Bahnanlage angrenzt, auf der in erheblichem Umfang auch Güterverkehr stattfindet, wurde eine fachgutachterliche Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen durchgeführt (Erschütterungsgutachten G+B 2013). Dabei wurden die Beschaffenheit des Baugrundes und das Vorkommen von Grundwasser berücksichtigt. Im Rahmen der Schwingungsmessungen wurden Schwingungsaufnehmer an vier Orten im Geltungsbereich in Höhe der späteren Gründungstiefe der Gebäude angeordnet und die Schwinggeschwindigkeiten bei Zugfahrt gemessen. Aus den Schwinggeschwindigkeiten wurden Schwingschnelle-Spektren ermittelt und zur Berechnung der Schwingübertragung vom Baugrund auf die Geschossdecken geplanter Wohngebäude – entsprechend den Empfehlungen der Deutschen Bahn AG für die Erschütterungsprognosen an Gleisstrecken – frequenzabhängige Übertragungsfunktionen angesetzt.

Unter Zugrundelegung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 "Erschütterungen im Bauwesen; Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" (für Erschütterungen) sowie der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und der 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) (für Sekundärluftschall) kommt das Erschütterungsgutachten zu dem Ergebnis, dass normüberschreitende Immissionen in den Wohnungen nicht zu erwarten sind.

### III.3.9.3 Schutz vor elektromagnetischen Feldern im Bereich von Bahnoberleitungen

Regelungen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern im Bereich von Bahnoberleitungen und zu Umspannanlagen sind in Bebauungsplänen nur mittelbar durch die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen den Störquellen und den störempfindlichen Nutzungen festsetzbar. Gemäß 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) sind zu Bahnoberleitungen Mindestabstände von 10 m und zu Umspannanlagen / Unterwerken von 5 m einzuhalten. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt der Abstand möglicher Wohngebäude zu den vorhandenen elektromagnetischen Störungsquellen im Allgemeinen über 28 m (Bahnoberleitungen) bzw. 18 m (Unterwerk der Bahnstromversorgung). Die gemäß 26. BImSchV einzuhaltenden Mindestabstände werden somit eingehalten, so dass Beeinträchtigungen der Gesundheit der künftigen Bewohner durch elektromagnetische Störquellen nicht zu erwarten sind.

Die Empfehlung der Senatsverwaltung für Umweltschutz, einen Mindestabstand von 30 m zu Bahnoberleitungen und von 15 m zu Umspannanlagen / Unterwerken einzuhalten, wird lediglich zu den Bahnoberleitungen in einem ca. 15 m breiten Bereich des Baufeldes E geringfügig um bis zu 1,2 m unterschritten.

SenStadtUm

### III.3.9.4 Lichtemissionen

Etwa 500 m südöstlich des Plangebiets 1-64a VE befindet sich der Jahn-Sportpark mit einem Stadion. Die Entfernung der nächstgelegenen Baugrenze des Bebauungsplans zur Spielfeldmitte des Stadions beträgt etwa 550 m. Das Stadion ist mit einer Flutlichtanlage ausgestattet. Auch Lichtemissionen können zu erheblichen Belästigungen führen, insbesondere durch Blendung oder Raumaufhellung. Für die Planung der Wohngebäude im Geltungsbereich muss daher sichergestellt sein, dass von der vorgenannten Flutlichtanlage keine erheblichen Belästigungen ausgehen.

Mögliche Auswirkungen der Lichtemissionen dieser Flutlichtanlage des Stadions Jahn-Sportpark sind Gegenstand einer Lichttechnischen Untersuchung (bfl - Büro für Lichtplanung, Lichttechnische Untersuchung 05/2014) auf Grundlage der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Länderausschuss für Immissionsschutz, die im Land Berlin als Licht-Leitlinie angewendet wird. Beurteilungskriterien sind dabei die Raumaufhellung und die Blendung, die von einer Beleuchtungsanlage in Bezug auf eine schutzwürdige Nutzung verursacht werden können.

Raumaufhellung

Die Ausbreitungsberechnungen führen an der Gebäudefassade im Baufeld A zu vertikalen Beleuchtungsstärkewerten Ev von maximal 0,9 Lux (lx). Damit wird der Tag-Immissionsrichtwert der Licht-Leitlinie für den Schutzanspruch Allgemeines Wohngebiet WA von 3 Lux(lx) deutlich unterschritten. Diese absolut geringen Beleuchtungsstärkewerte sind leicht nachvollziehbar, da einerseits die Lichtstärkeverteilungskurve der Flutlichtstrahler eine engstrahlende Charakteristik aufweist, die bei der Strahler-Einstellung unmittelbar auf das Spielfeld ausgerichtet wird und andererseits die Gebäudefassaden des Baufeldes A sich in einer Entfernung von über 650 m zum südöstlichen Flutlichtbeleuchtungsmast befinden, der als einziger der vier Masten in Richtung des Vorhabengebietes strahlen könnte.

Blendwirkung

Eine mögliche Blendwirkung durch die Flutlichtanlage kann aufgrund der Größe der Leuchtenbühnen und der über das gesamte große Stadion einschließlich der weiteren Umgebung entstehenden relativ hohen Umfeldleuchtdichte mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

### III.3.9.5 Gerüche

Etwa in Höhe der Kopenhagener Straße befindet sich an der Schwedter Straße die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Jugendfarm Moritzhof“ mit offenen Tiergehegen zum bestehenden Mauerpark hin, so dass zu prüfen war, ob durch Gerüche erhebliche Belästigungen für die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich entstehen können. Ställe und Außengehege sind regelmäßig mit unterschiedlichen Tieren besetzt: zwei Ponys, zwei Schweine, drei Schafe, zwei Ziegen sowie Geflügel und diverse Kleintiere. Auf einer Koppel finden Reitstunden für Kinder statt. Weitere Rasenflächen des nördlichen Mauerparks nahe der Jugendfarm werden temporär als Auslauf für Tiere genutzt.

Gerüche von Tieren können zu Belästigungen führen; für die Planung der Wohngebäude im Geltungsbereich muss sichergestellt sein, dass von der vorgenannten Jugendfreizeiteinrichtung mit Tierhaltung keine erheblichen Belästigungen ausgehen.

Zur Beurteilung dient eine fachliche Stellungnahme des zuständigen Bezirksamtes Pankow, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 21.06.2013. Danach sollen nach der TA Luft Nr. 5.4.7.1 (Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz, Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 24.7.2002 (GMBl. S. 511)) bei der Errichtung von Anlagen zur Haltung und Aufzucht von Nutztieren Mindestabstände zur nächsten vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung eingehalten werden. Für die Haltung von Schweinen und Geflügel ist entsprechend der Großvieheinheiten der erforderliche Abstand aus einer Mindestabstandskurve zu bestimmen. Als geruchsintensivste Haltungen haben sich die Haltung von Mastgeflügel und Schweinen herausgestellt. Für die Haltung von zwei Schweinen und acht Stück Geflügel ist die Mindestabstandskurve der TA Luft nicht anwendbar, da die Mindestabstandskurve erst Aussagen ab einem Besatz von 50 Großvieheinheiten (Schweine) zulässt. Die Regelung ist für bäuerliche Anlagen und große Mastanlagen gedacht, die zur Errichtung und zum Betrieb eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz benötigen. Die „Jugendfarm Moritzhof“ ist hingegen eine nach dem

Senatsbeschluss

Baurecht genehmigte Anlage für soziale Zwecke. Der zurzeit vorhandene Tierbestand überschreitet die erteilte Genehmigung nicht.

Bestehen beim Betrieb von Anlagen zur Haltung von Nutztieren hinreichend Anhaltspunkte einer schädlichen Umwelteinwirkung, so ist auch bei einem Besatz von unter 50 Großvieheinheiten eine Untersuchung der geruchsrelevanten Substanz nach TA Luft Nr. 4.8 Abs. 1 und Nr. 4.4.2 Abs. 5 erforderlich. Die geruchsrelevante Substanz bei Tierhaltungen ist Ammoniak (NH3). Eine erhebliche Geruchsbelastung ist nicht zu besorgen, wenn die bei Tierhaltungen geruchsrelevante Substanz Ammoniak (NH3) an keinem Beurteilungspunkt einen Wert von 10 µg/m3 überschreitet. Ein Anhaltspunkt für eine mögliche schädliche Umwelteinwirkung liegt vor, wenn es im Umkreis der Anlage Schädigungen von Kulturpflanzen gibt. Das ist hier nicht der Fall. Das Prüfkriterium der TA Luft führt für diese Anlage nicht zum Ziel, da keine Aussagen zum Mindestabstand getroffen werden können.

Als Sonderfallbeurteilung kann die Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL (Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Geruchsimmissions-Richtlinie, in der Fassung vom 21.9.2004) – herangezogen werden. Die GIRL erfasst die Häufigkeit von Gerüchen in Prozent der Jahresstunden. Erforderlich ist eine Rasterbegehung durch geschulte Probanden. Die Methode ist sehr aufwendig. Eine erhebliche Belästigung durch Gerüche liegt vor, wenn in allgemeinen Wohngebieten die relative Häufigkeit von Geruchsstunden 10 % der Jahresstunden überschreitet. Geruchsbeschwerden aus der umliegenden Wohnbebauung der Schwedter Straße, der Kopenhagener Straße und der Korsöer Straße sind im Umwelt- und Naturschutzamt seit Inbetriebnahme des Moritzhofes nicht bekannt.

Am 19.06.2013 wurde in der Zeit von 13:30 bis 14:30 Uhr zur orientierenden Überprüfung von Geruchsemissionen eine Anlagenkontrolle durchgeführt. Die Temperaturen betrugen über 30 °C. Eine Geruchsbelästigung konnte in den Ställen, in den Freigehegen und in unmittelbarer Nähe des mit Mist beladenen Hängers nicht festgestellt werden. Auch im Bereich des anschließenden Parkbereiches und der Wohnbebauung waren keine Tiergerüche wahrnehmbar. Die Geruchsschwelle für Ammoniak liegt bei 1mg/m³ bis 5mg/m³. Aus der Anlagenkontrolle kann eingeschätzt werden, dass eine erhebliche Belästigung nicht erreicht wird. Zu bedenken ist auch, dass seit 2009 bei Überprüfungen der Haltungsbedingungen durch den amtlichen Tierarzt keine maßregelnden Verstöße gegen das Tierschutzgesetz festgestellt wurden.

Aufgrund dieser Prüfung wird vom Bezirksamtes Pankow, Umwelt- und Naturschutzamt, für die planungsrechtliche Sicherung des Standortes „Jugendfarm Moritzhof“ im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan IV-45 die Erstellung eines Geruchsgutachtens in Anlehnung an die TA Luft1 Nr. 5.4.7.1 (Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren) sowie an die Geruchsrichtlinie (GIRL) aufgrund des geringen Tierbesatzes, der intensiven Pflege der Tiere, des regelmäßigen Ausmistens und der zeitnahen Abfuhr des Mistes nicht für erforderlich gehalten; dies gilt analog für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE und die zugelassene Wohnbebauung mit einem Abstand von rund 42 m zur Jugendfarm.

SenStadtUm

### III.3.9.6 Luftreinhaltung

*Textliche Festsetzung 14:*
*Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird vorrangig die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL (EL steht für „extra leicht(flüssig)“) als Brennstoff zugelassen, da von diesen Brennstoffen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (textliche Festsetzung Nr. 14). Insofern kann in Bezug auf die geplanten Neubauten ein Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert werden. Mit der Festsetzung wird auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und negative Auswirkungen auf die Umwelt werden verringert. So kann den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und Aspekte der Nachhaltigkeit können berücksichtigt werden.

### III.3.10 Flächen für Geh- und Radfahrrechte

*Textliche Festsetzung 15:*
*Die Fläche h ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

*Textliche Festsetzung 16:*
*Die privaten Verkehrsflächen g und f mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

*Textliche Festsetzung 17:*
*Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen fest, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind und bereitet so die grundbuchliche Sicherung dieser Rechte vor.

Die Fläche h sowie die privaten Verkehrsflächen schließen jeweils an die geplante öffentliche Verkehrsfläche an.

Die Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Sicherung von Flächen, die für die vorgesehene, öffentlich nutzbare Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer durch das

SenStadtUm

geplante Wohngebiet in Ost-Westrichtung zwischen den Wohnquartieren des sogenannte Gleimviertels und dem bestehenden Mauerpark im Osten und dem Humboldthain sowie dem Bereich am Bahnhof Gesundbrunnen im Westen auf dem Vorhabengrundstück benötigt werden.

Die vorgesehene Wegeführung sieht mit der Fläche h einen Versatz des Weges an den Nordrand des Gebiets vor, da dort eine grundbuchlich gesicherte Wegetrasse des Eigentümerin der künftigen Wohnbaufläche bis in den Bereich der Swinemünder Brücke und weiter bis zum Bahnhof Gesundbrunnen besteht (vgl. I.3.10), zu deren Herstellung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag für den Fall verpflichtet, dass die dingliche Sicherung eines Wegerechts in westlicher Fortsetzung der Erschließungsstraße auf dem Nachbargrundstück bis zur Swinemünder Straße scheitern sollte. Diese Wegeoption im Wohngebiet muss offen gehalten werden, da die Machbarkeit und rechtliche Sicherung der Fortsetzung des Weges in westlicher Verlängerung der öffentlichen Straße bis zur Swinemünder Brücke noch nicht geklärt ist; sie wird aber auf Grundlage der Vereinbarungen im Durchführungsvertrag angestrebt.

Auch entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird das Geh- und Radfahrrecht bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, da die genaue Lage der Wegeführung nach Osten im bestehenden Mauerpark noch nicht endgültig geklärt ist. Durch die Festsetzung werden hier ebenso mehrere mögliche Optionen offen gehalten. Die vorgesehenen Flächen stehen im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept der Vorhabenträgerin.

Die geplante private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ (Quartiersplatz) dient als Treffpunkt in der Gebietsmitte und als Fläche für Außengastronomie und soll ohnehin der Quartiersöffentlichkeit als Aufenthaltsbereich zur Verfügung stehen. Auch die Lage an der festgesetzten öffentlichen Wegeverbindung von Westen nach Osten sowie unmittelbar an der Kindertagesstätte und an der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ macht eine öffentliche Zugänglichkeit des Quartiersplatzes notwendig. Dies wird durch ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 17).

Zusätzlich zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten bezüglich der Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, die Regelungen des Durchführungsvertrags (insb. Bauverpflichtung, entschädigungsfreie Einräumung der festgesetzten Rechte sowie Verkehrssicherungs-und Unterhaltungspflicht durch die Vorhabenträgerin, vgl. Kapitel III.3.4).

*Textliche Festsetzung Nr. 24:*
*Die privaten Verkehrsflächen g und f mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" sowie die Fläche h dürfen auch als Zufahrt für die anliegenden Wohngebäude genutzt werden.*

Die privaten Verkehrsflächen g und f mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sowie die Fläche h sollen überwiegend als Fuß- und Radweg genutzt werden. Es wird über die

SenStadtUm

textliche Festsetzung jedoch zusätzlich geregelt, dass diese Flächen auch als Zufahrt für die anliegenden Wohngebäude genutzt werden können. Dadurch soll eine untergeordnete Nutzung durch einzelne Fahrten mit Fahrzeugen möglich sein, beispielsweise durch Anlieger bei schwereren bzw. unhandlichen Transporten, wie z.B. Möbel, durch Umzugsunternehmen und durch Entsorgungsunternehmen, wie z.B. die BSR.

## III.3.11 Flächen für Stellplätze und Garagen

### III.3.11.1 Vorhabenbereich „Wohngebäude“

*Textliche Festsetzung 1:*
*(…)*
*(2) Zulässig sind:*
*d) Stellplätze in Tiefgaragen und nicht mehr als 35 oberirdische Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie die dazu erforderlichen Zufahrten;*
*(…)*

*Textliche Festsetzung 23:*
*Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur zwischen den Punkten $A_2$* und *$A_3$, $E_{17}$* und *$E_{18}$ sowie auf den Flächen z zulässig.*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 (2) wird im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf maximal 35 festgelegt. Oberirdische Garagen werden ausgeschlossen, da diese mit dem städtebaulichen Konzept und der angestrebten qualitätvollen Begrünung der Blockinnenbereiche und der übrigen Freiflächen nicht vereinbar sind (siehe Kapitel III.3.12.1.1). Oberirdische Stellplätze sind insbesondere für die nachzuweisenden Stellplätze für die Fahrzeuge von Behinderten geeignet. Die darüber hinaus benötigte Anzahl an Stellplätzen kann vollständig innerhalb der Tiefgaragen untergebracht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen hierfür ausreichend bemessene Tiefgaragen.

Die Begrenzung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze und der Ausschluss von Garagen verringern die Auswirkungen auf die Umwelt (z. B. auf die natürlichen Funktionen des Bodens) und dienen somit dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO.

Zur Anlage unterirdischer Stellplätze in Tiefgaragen werden in der Planzeichnung im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ Flächen für die Unterbauung durch eingeschossige Tiefgaragen festgesetzt, die in den fünf Blockinnenbereichen über die Baugrenzen hinausgehen. (D. h. Tiefgaragen werden auch im Bereich der weitergehenden Baugrenzen für Balkone, Loggien und Veranden festgesetzt, vgl. Kapitel III.3.7.1.1.) In der textlichen Festsetzung Nr. 23, erster Satz, wird klarstellend festgesetzt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die vorgenommene Abgrenzung entspricht einer Fläche für Tiefgaragen von insgesamt etwa 8.040 m² und ermöglicht die Errichtung von knapp 300 Stellplätzen.

Sportstadium

Durch die Zulassung der Tiefgaragen wird die Anlage einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für die Wohnbebauung sichergestellt sowie die Begrenzung auf 35 oberirdische Stellplätze und der Ausschluss von oberirdischen Garagen kompensiert. Im Baufeld B ermöglichen die breiteren Außenmaße des Baufeldes eine Aussparung zugunsten eines Pflanztroges in der Mitte des Blockinnenhofes. In den anderen Baufeldern, die alle eine geringere Breite als das Baufeld B aufweisen, ist dies aufgrund der Einhaltung der notwendigen Mindestbreiten für Fahrgassen in den Tiefgaragen nicht möglich.

### III.3.11.2 Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“

Im Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ ergibt sich lediglich ein Stellplatzbedarf für die Beschäftigten der Kinderbetreuungseinrichtung. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von fünf Stellplätzen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 (2) wird dieser Bedarf abgedeckt. Die Lage dieser Stellplätze wird nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern in der Vorhabenplanung geregelt.

Die Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen dient der Versorgung des durch das Vorhaben verursachten Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen. Darüber hinaus werden lediglich etwa 29 Betreuungsplätze für Kinder aus angrenzenden Vierteln entstehen. Der sich daraus ergebende überschaubare Bring- und Abholverkehr erfordert keine Bereitstellung von zusätzlichen Stellplätzen für die Eltern der Kinder. Eine kleine Aufstellfläche zum kurzen Stoppen zum Zweck des Absetzens der Kinder kann entweder in der öffentlichen Straße oder auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden, muss im Bebauungsplan aber nicht gesondert festgesetzt werden.

SenStadtUm

## III.3.12 Pflanzbindungen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahme für eine hohe Bebauungsdichte werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen.

### III.3.12.1 Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, Erdüberdeckung von Tiefgaragen

*Textliche Festsetzung 19:*
*In den Vorhabenbereichen sind mindestens 50 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,70 m betragen.*

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus Gründen des Ortsbildes wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 19 festgesetzt, dass in den Vorhabenbereichen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Hälfte gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz der angestrebten hohen Bebauungsdichte eine adäquate Einbindung in die grüngeprägte Umgebung gewährleistet wird.

Zur Sicherung einer angemessenen Bepflanzung mit mindestens flachwurzelndem Bewuchs und kleineren Bäumen und Gehölzen wird festgesetzt, dass unterirdische Garagen (Tiefgaragen) auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit einer mindestens 0,70 m hohen Erdschicht zu überdecken sind.

### III.3.12.2 Dachbegrünung

*Textliche Festsetzung 20:*
*In den Vorhabenbereichen sind mindestens 6.000 m² der Dachflächen insgesamt extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen von Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

Die Festsetzung von mindestens 6.000 m² Dachflächen für eine extensive Begrünung entspricht etwa der Hälfte der gesamten Dachflächen in den Vorhabenbereichen. Die Festsetzung gilt nicht für Dachflächen von Tiefgaragen, da diese schon durch die Festsetzung zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche erfasst sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 19). Dachflächen von Nebenanlagen werden ebenfalls ausgenommen, da es sich dabei gemäß Vorhabenentwurf im Wesentlichen um technische Anlagen handelt (Fahrstuhl im Baufeld A, Trafos). Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z. B. Gräser und Moose). Die textliche Festsetzung wird ergänzt durch eine Regelung im Durchführungsvertrag, die die Verwendung von Samenmaterial ausgewählter Pflanzen vorsieht. Eine Extensivbegrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert einen geringen Pflegeaufwand.

Die extensive Begrünung von Dachflächen hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potentiellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie zudem kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 20 stellt aufgrund der o. g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft, als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt damit dem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von zunehmenden Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen.

Satzung

### III.3.12.3 Baumpflanzungen

*Textliche Festsetzung 21:*
*In den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“ und „Kindertagesstätte“ sowie der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ sind insgesamt mindestens 56 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, davon mindestens 28 mittelkronige Bäume (2. Ordnung) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.*

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und der Wohnqualität werden auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den Vorhabenbereichen „Wohngebäude“ und „Kindertagesstätte“ sowie der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ (Quartiersplatz) insgesamt die Pflanzung von mindestens 56 standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt. Davon sind mindestens 28 mittelkronige Bäume (2. Ordnung) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 21).

Diese Begrünungsverpflichtung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Maße der baulichen Dichte in den Baugebieten. Sie trägt weiterhin dazu bei, dass diese Überschreitungen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet führen und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene Bäume entsprechender Qualität (Mindeststammumfang) im Zuge der Neubebauung zu erhalten, sind sie auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar.

### III.3.12.4 Öffentliche Verkehrsfläche

*Textliche Festsetzung 22:*
*Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 14 mittelkronige standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.*

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 14 mittelkronige standortgerechte Bäume (2. Ordnung) mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen sind. Die genauen Standorte werden nicht durch den Bebauungsplan geregelt, um die weitere Detaillierung des Straßenentwurfs nicht unnötig zu binden. Sie sind Teil der Planung für die öffentliche Straßenverkehrsfläche, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag gesichert wird.

Senatorium

## III.3.13 Weitere Festsetzungen

### III.3.13.1 Außerkrafttreten bisheriger Regelungen

*Textliche Festsetzung 26:*
*Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

Die textliche Festsetzung betrifft die im südlichen Geltungsbereich verlaufenden festgesetzten Straßen- und Baufluchten (vgl. Kapitel I.3.8.5) sowie die in einem kleinen Teil des Geltungsbereichs geltenden Regelungen des Baunutzungsplans.

### III.3.13.2 Verpflichtung der Vorhabenträgerin

*Textliche Festsetzung 27:*
*Im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gegenüber den tatsächlich durch die Vorhabenträgerin angestrebten und in den Projektplänen dargestellten Nutzungen zum Teil eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingt notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird daher auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB als bedingte Festsetzung bestimmt, dass im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird, wenn der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesetzte Rahmen dabei nicht überschritten wird.

Genehmigungsexemplar

## III.3.14 Hinweis

Die DIN 4109 und die DIN EN ISO 11654 werden im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung sowie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II Städtebau und Projekte zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## III.3.15 Nachrichtliche Übernahmen

Die in die Berliner Denkmalliste als Einzeldenkmal eingetragene Brückenkonstruktion über die Gleimstraße (Gleimtunnel) wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (zeichnerisch) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt nur ein Abschnitt

der Stützmauer nördlich der Straße, westlich der Brückenkonstruktion. Dieser Teil der Stützmauer ist für den Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an die Gleimstraße zum Abbruch vorgesehen. Die Denkmalschutzbehörde des Bezirksamtes Mitte hat in ihrem Schreiben vom 20.02.2014 die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abriss eines Teils der Begrenzungsmauer des Tunnels erteilt.

## III.4 Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben die Vorhabenträgerin und das Land Berlin am 3./7.09.2015 einen Durchführungsvertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen Regelungen zu folgenden Sachverhalten umfasst:

1. Pflichten der Vorhabenträgerin:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen: Bauanträge spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, Baubeginn spätestens 2 Jahre nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung, Fertigstellung spätestens 6 Jahre danach;
- Ermittlung des Umfangs von Bodenbelastungen und erforderlichenfalls Sanierung von Böden auf eigene Kosten;
- Kostentragung für Planung und Gutachten;
- Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen im Bebauungsplangebiet und erforderlichen Umbaumaßnahmen in der Gleimstraße zur Anbindung der Erschließungsstraße für die Anbindung;
- Kostentragung von 90 % für die Wohngebietsstraße;
- kostenfreie Übertragung der Grundstücksflächen der Erschließungsstraße, Einräumung der im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechte;
- Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte;
- Errichtung und Betreibung einer Kindertagesstätte auf dem Vorhabengrundstück;
- Schaffung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnformen zu unterschiedlichen Miethöhen zugunsten einer sozialen Durchmischung;
- Sicherung eines Anteils von ca. 22,5 % öffentlich geförderter Wohnungen;
- Sicherheitsleistungen (Bürgschaften) für die Herstellung der Straße, der Kita und die Aufwertung des Spielplatzes.

Dem Durchführungsvertrag ist eine Projektplanung, bestehend aus dem städtebaulichen Konzept / Nutzungskonzept und Fassadenabwicklungen sowie einem Abstandsflächenplan mit Höhenangaben, und ein Grün- und Freiflächenplan als Anlagen beigefügt. Des Weiteren liegen geprüfte Vorplanungen für die Straßenbaumaßnahmen mit Kostenschätzungen dem Vertrag bei.

2. Pflichten des Landes Berlin:

- Grundstückstausch zur Arrondierung des öffentlichen Spielplatzes;
- Übernahme der öffentlichen Verkehrsanlagen nach Fertigstellung;

SenStadtUm

- Übernahme der Kosten für den Umbau der Gleimstraße zur Anbindung der Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet;
- Tragung von 10 % der Kosten für die Erschließungsstraße.

Weiterhin gelten auch die Regelungen des Mauerpark-Vertrags vom 23.11.2012. Dieser Vertrag regelt insbesondere die Übertragung von Flächen für die Erweiterung des Mauerparks. Die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen des Landes Berlin - in Bezug auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, z. B. die Übernahme von 10% der Kosten für die festgesetzte Erschließungsstraße - werden in den Durchführungsvertrag übernommen.

## III.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.

Die Planungen im Geltungsbereich sind Teil eines übergreifenden Planungskonzeptes des Landes Berlin, mit dem Ziel, die Flächen eines früheren Güterbahnhofs überwiegend für Erholungs- und teilweise für Wohnzwecke umzunutzen sowie langfristig planungsrechtlich zu sichern. Die Teilflächen des früheren Güterbahnhofs im Bezirk Pankow konnten aufgrund öffentlicher Verfügbarkeit der Grundstücke bereits früher und entschädigungsfrei als Grünflächen hergestellt werden (1. Bauabschnitt, bestehender Mauerpark). Bei der geplanten großflächigen Erweiterung der Parkanlage auf Teilflächen des früheren Güterbahnhofs im Bezirk Mitte (rd. 5 ha, 2. Bauabschnitt, Erweiterung Mauerpark) sind hingegen auch die Interessen der privaten Eigentümer, die möglichen wirtschaftlichen Folgen der Umplanung von privaten Gewerbe- in öffentliche Grünflächen sowie damit verbunden die Vollziehbarkeit der Planungsziele zu beachten. Zudem entspräche die Schaffung einer Grünanlage hier nicht den stadtentwicklungspolitischen Zielen in Bezug auf den Wohnungsbau. Das Planungskonzept sieht daher vor, nördlich des Gleimtunnels, d. h. im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ein gleichermaßen lärmrobustes wie auch lärmabschirmendes Wohngebiet und südlich davon die Erweiterung des Mauerparks umzusetzen. Ergänzend sollen im südlichen Bereich an der Bernauer Straße die Parknutzung ergänzende Nutzungen wie Gastronomie und Trödelmarkt erhalten werden.

Dieses zwischen dem Land Berlin und den privaten Eigentümern vertraglich vereinbarte Planungskonzept verbunden mit verschiedenen finanziellen Vereinbarungen stellt einen Ausgleich öffentlicher und privater Belange dar und ist Grundlage der Umsetzbarkeit der Planung. Insofern können die bei der Planung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu beachtenden privaten und öffentlichen Belange nicht isoliert, sondern müssen im Kontext der

Senstadtum

Planung für den Mauerpark insgesamt und seine Erweiterung im Bezirk Mitte gesehen werden.

Bei den privaten Belangen der Vorhabenträgerin im Geltungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit,
- die Umsetzung der vorgelegten Bauprojekte und
- die angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Darüber hinaus sind

- die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs sowie
- die Belange der Gewerbetreibenden im Geltungsbereich

zu beachten.

Zu beachtende öffentliche Belange im Geltungsbereich sind vor allem

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- die Umsetzung übergreifender städtebaulicher Planungen,
- die Förderung der Innenentwicklung,
- der sparsame Umgang mit Boden durch Flächenrecycling,
- die Fortentwicklung und Vernetzung vorhandener Ortsteile,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung,
- der Schutz von Denkmalen,
- der Umwelt-, Natur- und Artenschutz,
- der Klimaschutz.

SenStadtUm

## III.5.1 Private Belange

### III.5.1.1 Vorhabenträgerin

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden auch Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt, d. h. es wird u. U. in Eigentumsrechte eingegriffen. Da die Bedeutung der privaten Belange hochrangig einzustufen ist, muss abgewogen werden, ob das Wohl der Allgemeinheit die mit der Planung verbunden Einschränkungen erforderlich macht.

Die Regelungen des Bebauungsplans gehen auf die Planungen der Vorhabenträgerin selbst und den diesbezüglichen Antrag auf Verfahrenseinleitung zurück, so dass mit der Bauleitplanung im Wesentlichen den Belangen der Vorhabenträgerin Rechnung getragen wird. Mit

dem vorhabenbezogene Bebauungsplan wird die Vorhabenplanung planungsrechtlich gesichert und damit erst ermöglicht.
Das Bauvorhaben erfordert Regelungen:

- zu den zulässigen Nutzungen (im Wesentlichen Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Kindertagesstätte),
- zu den über- und unterbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper,
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen für Balkone, Loggien u. ä.,
- zu den Flächen für Tiefgaragen,
- zum Maß der baulichen Nutzung,
- zur Dachgestaltung,
- für die öffentliche Straße als Haupterschließungsanlage,
- zu privaten Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen und zu einer privaten Platzfläche in der Gebietsmitte.

Diesen Regelungen stehen öffentliche Belange nicht entgegen, insoweit kann den Planungen der Vorhabenträgerin entsprochen werden. Die Regelungen dienen jedoch nicht allein der Umsetzung der Vorhaben und der Bestimmung der Grenzen der privaten Baufreiheit, sondern auch öffentlichen Belangen:

- der städtebaulichen Gestaltung und Integration des Vorhabens in die Umgebung,
- der Schaffung von Wohnraum und angegliederten privaten Freiflächen,
- die Schaffung von Wohneigentum für weite Kreise der Bevölkerung,
- der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs,
- der Sicherung öffentlicher Grünflächen.

Öffentliche Belange machen auch eine Reihe von Regelungen erforderlich, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen, zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der Vorhabenträgerin aber erforderlich und mit der Vorhabenträgerin im Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmt sind. Dies sind im Wesentlichen:

- Immissionsschutzregelungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Regelungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen, Pflanzbindungen für Dächer, Freiflächen und Bäume
- Regelungen zur Begrenzung der Zahl oberirdischer Stellplätze,
- Festlegung von Flächen zur grundbuchlichen Sicherung von Geh- und Fahrrechten,
- Einschränkungen zur Verwendung von Brennstoffen
- Beschränkung zulässiger Vorhaben (Gebäude und Nutzungen) auf solche, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Eine Reihe von Regelungen ergibt sich aus den Erfordernissen des Immissionsschutzes, die maßgeblich die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirken.

Senatsdrucksache

Danach sind für eine hohe Zahl von Außenwänden von Gebäuden differenzierte Regelungen erforderlich, die die Luftschalldämmmaße der Außenbauteilen vorgeben und sicherstellen, dass innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern und Türen den allgemeinen Anforderungen entsprechende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Des Weiteren sind die Baukörper im Norden des Geltungsbereichs durchgängig und im Wesentlichen ohne Unterbrechung und in einer Mindesthöhe auszuführen, um eine bauliche Schutzmaßnahme gegen den von Norden eindringenden Bahnlärm zu sichern. Zusätzlich müssen dort zwei zugelassene Durchgänge mit Lärm absorbierenden Materialien ausgekleidet und einzelne Dachabschnitte zusätzlich mit Lärm abweisenden Aufbauten (Attiken) versehen werden.

Die Errichtung des nördlichen Gebäuderiegels ist zudem Bedingung für die Nutzung der übrigen Vorhaben im Geltungsbereich. Diese Regelungen dienen als Lärmschutz vor allem den südlich angrenzenden Teilen des Geltungsbereichs (Wohngebäude, Kindertagesstätte, Freiflächen), kommen als Lärmentlastung aber auch ganz wesentlich den bestehenden Wohnbauten an der Gleim- und der Ramlerstraße zugute.

Innerhalb der Lärm schützenden Bebauung im Norden des Geltungsbereichs müssen zusätzlich Regelungen zur Grundrissausrichtung vorgegeben werden, um bei Wohnungen mit mehreren Aufenthaltsräumen zu verhindern, dass in diesen alle Aufenthaltsräume ausschließlich zum Lärm hin orientiert sind. Nur im Baufeld D, in dem gemäß Vorhabenentwurf überwiegend Ein-Zimmer-Wohnungen auch nach Norden vorgesehen sind, sollen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse statt durch die Festsetzung einer Grundrissausrichtung durch besondere Fensterkonstruktionen, die eine freie Belüftung ermöglichen, gewahrt werden. Ferner muss aus Immissionsschutzgründen die Errichtung mit Wohnungen baulich verbundener offener Außenwohnbereiche, etwa Loggien, an den Lärm zugewandten Teilen der Gebäude in den Baufeldern C, D und E im Norden des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Anforderungen des Immissionsschutzes ergeben sich hohe Anforderungen an die städtebauliche und bauliche Gestaltung sowie die technische Ausrüstung von Gebäuden und damit Einschränkungen der Baufreiheit sowie erhöhte Aufwendungen. Nur diese Maßnahmen machen aber überhaupt die Nutzung des Plangebiets für das Wohnen und ergänzende Nutzungen möglich. Den Belangen des Immissionsschutzes und der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse muss daher der Vorrang gegenüber anderen städtebaulichen und privaten Belangen eingeräumt werden.

Weitere einschränkende Regelungen betreffen die Erdüberdeckung von Tiefgaragen, Pflanzbindungen für Dächer, Freiflächen und Bäume, Regelungen zur Begrenzung der Zahl oberirdischer Stellplätze, Festlegung von Flächen zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten, Einschränkungen zur Verwendung von Brennstoffen sowie die Beschränkung zulässiger Vorhaben (Gebäude und Nutzungen) auf solche, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Senatorium

Die o.g. Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie die vorgenannten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen dem von Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan, insofern wird die private Baufreiheit nicht eingeschränkt.

Mit der Umplanung eines Gewerbegebiets zum Wohngebiet ist voraussichtlich eine wesentliche Aufwertung des Grundstückswertes verbunden, was den wirtschaftlichen Interessen der Vorhabenträgerin entspricht. Trotz der einschränkenden Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine angemessene und nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks gewährleistet. Die Veräußerung oder Vermietung von 490 Wohnungen und ca. 220 Studenten-Apartments, einigen Gewerbeeinheiten, Tiefgaragen sowie einer Kindertagesstätte lassen eine Wirtschaftlichkeit der Vorhaben im Geltungsbereich erkennen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung ergänzender wirtschaftlicher Verpflichtungen der Vorhabenträgerin wie die Übernahme von Planungskosten, die Finanzierung des Straßenbaus, die Kostentragung für eine Kita mit mindestens 51 Plätzen, die Finanzierung der Kosten für die Aufwertung einer Spielplatzanlage sowie die unentgeltliche Einräumung von Geh- und Fahrrechten. Schließlich wird die Bauleitplanung auf Antrag und auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträgerin betrieben, die ein absehbar unwirtschaftliches Planungskonzept nicht durchführen würde.

### III.5.1.2 Nachbarn

Zu berücksichtigen sind ferner die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich ausgedehnte Bahnanlagen der Deutsche Bahn AG sowie ein Umspannwerk der Bahnstromversorgung, südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine ehemalige Bahnbrückenanlage (Gleimtunnel); in die Flächen und Anlagen wird nicht eingegriffen, so dass insoweit mit der Planung keine Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs verbunden sind. Dies gilt auch in Bezug auf das Heranrücken der Wohnbebauung, da hieraus keine Änderungen an den rechtmäßig bestehenden Bahnanlagen hergeleitet werden können, sondern vielmehr die heranrückende Wohnbebauung die bestehenden und künftigen Auswirkungen des Bahnlärms hinnehmen und berücksichtigen muss. Nach den gutachterlichen Untersuchungen sind für den Betrieb des Bahnstromunterwerks keine Einschränkungen zu befürchten. Elektromagnetische Einflüsse des Umspannwerks und damit verbundene negative Auswirkungen auf die geplanten Wohnungen sind nicht zu erwarten. Die Regelungen des Abstandsflächenrechts werden in Bezug auf die Bahnflächen eingehalten, die bestehende Zufahrt zum Standort wird von den Planungen nicht eingeschränkt, so dass sich auch insofern keine Auswirkungen auf Bahnflächen ergeben.

Für die Wohn- und Gewerbenutzungen östlich des Plangebiets und östlich der Schwedter Straße sind negative Auswirkungen der Planung eines Wohngebiets im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Die künftige Lärmentwicklung sowie mögliche lokalklimatische Auswirkungen wurden geprüft, zusätzliche Wegebeziehungen und Fahrten beschränken sich auf Fußgänger und Radfahrer. Von geplanten Nutzungsrechten für Fußgänger und Radfahrer werden die Bewohner und Beschäftigen in den östlich der Schwedter Straße bestehenden Vierteln wesentlich profitieren.

SenStadtUm

Keine negativen Auswirkungen sind auch für die Nutzung des nördlichen Teils des Mauerparks als Parkanlage (Grün-, Wege-, und Aufenthaltsflächen sowie Kinderspielplätze) zu erwarten. Nutzung und Lärmemissionen eines dort vorhandenen Kletterfelsens, eines Kinderbauernhofs sowie eines Basketballkorbes wurden gesondert untersucht. Es sind keine Störwirkungen für die geplante Wohnbebauung zu befürchten, die über ein üblicherweise hinzunehmendes Maß hinausgehen, so dass aus den schutzbedürftigen Belangen der künftigen Bewohner Einschränkungen der zulässigen Nutzung der Anlagen und den damit verbundenen privaten und öffentlichen Belangen nicht abgeleitet werden können.

Die westlich des Geltungsbereichs bestehenden Wohngrundstücke und die damit verbundenen privaten Belange der Eigentümer und Nutzer werden von der Planung im Geltungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt. So werden Flächen von Nachbargrundstücken nicht in Anspruch genommen und Abstandsflächen fallen nicht auf die Nachbargrundstücke. Die Auswirkungen des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs auf der geplanten öffentlichen Straße wurden in Bezug auf den entstehenden Verkehrslärm untersucht. Anforderungen an einen zusätzlichen Lärmschutz der bestehenden Bebauung insbesondere an der Gleimstraße ergeben sich nach gängigen Richt- bzw. Grenzwerten nicht. Die zusätzliche Belastung der Ostfassade des Wohngrundstücks Gleimstraße 62 durch die Erschließungsstraße ist geringfügig und unter Berücksichtigung der Lärmentlastung der Nordfassade des Gebäudes zumutbar. Wesentliche Verbesserungen für Teile der Wohngebäude werden sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE, die damit verbundene Verlagerung bislang störender Gewerbebetriebe sowie die künftig Eisenbahnlärm abschirmende Wirkung Bebauung ergeben. Ein bestehender öffentlicher Spielplatz im Hofbereich der dortigen Wohnbebauung, der über ein Wegerecht auf dem Wohngrundstück öffentlich zugänglich ist, wird künftig auch von Osten aus dem Geltungsbereich heraus zugänglich sein. Hieraus ergibt sich eine durchgängige Begehbarkeit zwischen der Ramlerstraße, über das Wohngrundstück und den öffentlichen Spielplatz zur geplanten öffentlichen Straße. Danach kann sich eine begrenzte Zunahme des Fußgängerverkehrs ergeben, die jedoch ohne wesentliche Folgen für das Wohngrundstück bleiben wird.

Für die gewerblichen Nutzungen nordwestlich des Geltungsbereichs ergeben sich durch die heranrückende Wohnbebauung keine Einschränkungen. Diese müssen bereits auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Eine Fläche am Nordrand des Bereichs zwischen Plangebiet und dem Bereich an der Swinemünder Brücke ist mit einem privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bereits belastet. Eine geplante Fortsetzung der Wegebeziehungen im Plangebiet in Richtung des Bereichs an der Swinemünder Brücke für Fußgänger- und Radfahrer als Ersatz dieses Wegerechts würde auf einer bereits bestehenden Privatstraße erfolgen und ohne wesentliche Folgen für die Nutzung des Nachbargrundstücks bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestanden lange Zeit verschiedene Gewerbebetriebe auf der Basis gewerblicher Mietverträge. Diese Verträge wurden bereits sukzessive gemäß den vertraglichen Vereinbarungen beendet und die Betriebe wurden verlagert. Insofern sind schutzbedürftige private Belange von Seiten der bislang bestehenden Betriebe nicht zu berücksichtigen.

Senatorium

## III.5.2 Öffentliche Belange

Die Planungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE sind Teil eines übergreifenden Planungskonzeptes des Landes Berlin mit dem Ziel, die Flächen eines früheren Güterbahnhofs überwiegend für Erholungs- und teilweise für Wohnzwecke umzunutzen sowie langfristig planungsrechtlich zu sichern. Mit der Entwicklung einer neuen, großflächigen, öffentlichen Grünfläche südlich des Planbereichs können Ausstattungsdefizite bezüglich der Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen der angrenzenden, dicht besiedelten Wohnquartiere abgebaut und die Lebensverhältnisse für breite Schichten der Bevölkerung sowie für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensformen dauerhaft und nachhaltig verbessert werden.

Aufgrund der bestehenden eigentums- und planungsrechtlichen Verhältnisse ist die Erweiterung des Mauerparks im 2. Bauabschnitt jedoch in einer städtebaulich vertretbaren zeitlichen und finanziellen Dimension nur umsetzbar, wenn im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Wohngebiet entwickelt wird. Aus diesem Grund konnten Planungsabsichten, auch im Bereich nördlich der Gleimstraße eine öffentliche Grünfläche zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern, nicht weiter verfolgt werden. Das Ziel, den Mauerpark großflächig südlich der Gleimstraße in absehbarer Zeit und zu tragbaren finanziellen Bedingungen für den Landeshaushalt, zu erweitern, wird höher bewertet als eine planungsrechtlich zwar mögliche, aber im Vollzug und in Bezug auf entschädigungsrechtliche Folgen unsichere, rein planungsrechtliche Sicherung des Nordbereichs als zusätzliche Grünfläche. Dabei ist die vorliegende Planung keinesfalls nur planerischer Kompromiss, sondern für sie sprechen weitere zu beachtende öffentliche Belange, insbesondere der akute Wohnungsmangel sowie Lärmschutzgesichtspunkte.

Vor dem Hintergrund einer auch künftig zu erwartenden regen Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Entwicklung eines Wohnstandortes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Durch die Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin kann zudem eine Realisierung in einem überschaubaren Zeitrahmen und damit ein zeitlich absehbarer Beitrag zur Wohnungsversorgung angenommen werden. Durch weitere vertragliche Vereinbarungen wird zudem eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen sowie Angebotsniveaus erreicht werden, was unterschiedlichen Altersgruppen und Lebensformen zu Gute kommt.

Die Planung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und erfüllt alle Kriterien der Innenentwicklung, des Flächenrecyclings und damit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit dem geplanten Gebäuderiegel entlang der Bahn werden sowohl das Plangebiet wie auch die angrenzende Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen geschützt. Die Planungen im Geltungsbereich sind zudem geeignet, die angrenzenden Ortsteile stadtstrukturell zu verbinden. Den Mobilitätsbedürfnissen der Bevölkerung wird – auch weit über das Planungsgebiet hinaus – entsprochen. Die Planung gewährleistet neue Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem neuen Gebiet und den anliegenden Quartieren mit zahlreichen lokalen Zielen ebenso wie zu zentraleren Zielen wie dem Verkehrsknoten und Stadtteilzentrum am Bahnhof Gesundbrunnen. Sie begünstigt die nicht motorisierten Verkehrsarten und folgt dem Ziel der Stadt der kurzen Wege.

Dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung wird über die geplante Erweiterung des Mauerparks hinaus durch die Einbeziehung und planungsrechtliche Sicherung des öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich Rechnung getragen. Eine bisher zum Spielplatz gehörige Teilfläche wird für die Anlage der geplanten öffentlichen Straße benötigt. Eine gleichgroße, unmittelbar anschließende Ersatzfläche wird von der Vorhabenträgerin kostenfrei zur Verfügung gestellt und in die Spielplatzfläche einbezogen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vertraglich, eine Aufwertung des Spielplatzes in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte auf eigene Kosten durchzuführen. Diese Belastung ist im Sinne von ausgleichenden Maßnahmen für eine relativ hohe Bebauungsdichte im Wohngebiet vertretbar, zudem kann die öffentliche Spielplatzanlage auch als ergänzendes Spielangebot für die benachbarte private Kindertagesstätte dienen. Der öffentliche Spielplatz wird durch das geplante Straßen- und Wegesystem im Plangebiet auch für die Nutzer aus dem sogenannten Gleimviertel wesentlich besser und attraktiver erreichbar. Durch die geplanten Wegebeziehungen kann neben den Einrichtungen im bestehenden Mauerpark auch der Volkspark Humboldthain für die Naherholung besser erreicht werden.

Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, die eine gute Belichtung und Besonnung sichern, sowie durch umfangreiche Regelungen zum Lärmschutz gewährleistet. Ergänzt werden diese Regelungen durch Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung. Eine relativ hohe Bebauungsdichte am Standort wird durch die Einbindung in umfangreiche Freiflächen im Umfeld ausgeglichen und führt ebenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung der Ansprüche gesunden Wohnens. Insgesamt wird durch die Festsetzungen sichergestellt, dass trotz der teils erheblichen Belastung des Plangebiets durch Bahnlärm ganz überwiegend attraktive Wohnangebote entstehen, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllen.

Die Erschließung des Plangebiets durch die geplante öffentliche Straße und deren Anbindung an die bestehende Gleimstraße setzt den Abbruch eines Teils der nördlichen Stützmauer des Gleimtunnels, die Teil des Denkmals ist, voraus. Andere Führungen und Anbindungspunkte für eine Straße in das Plangebiet wurden geprüft, jedoch wegen ungünstigerer Bedingungen und Auswirkungen verworfen (vgl. Kapitel III.3.3.1). Insofern wird den Belangen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und der Wohnbedürfnisse gegenüber denen der vollständigen Erhaltung des Baudenkmals „Gleimtunnel“ der Vorrang eingeräumt. Dies ist vertretbar, da nur in einen peripheren Teil des Denkmals eingegriffen und damit der Aussagewert der Gesamtanlage nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde auf der Grundlage einer ähnlichen fachlichen Abwägung wurde erteilt.

Die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt (vgl. Kapitel II). Es ergeben sich keine ausgleichpflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft; ggf. erforderliche Baumfällungen sind nach der Baumschutzverordnung Berlin gesondert zu bewerten und auszugleichen. Artenschutzrelevante Eingriffe können durch Bereitstellung von Nisthilfen vermieden werden. Die Belange des Klimaschutzes werden durch den Ausschluss Luft belastender Brennstoffe berücksichtigt. Die aus Lärmschutzgrün-

SenStadtUm

den erforderlichen erhöhten Dämmwerte für Außenbauteile können auch zu einer Verringerung des Energieverbrauchs für Heizzwecke führen. Die Verwirklichung der zugelassenen Hochbauten bleibt ohne wesentliche Auswirkungen auf das Lokalklima.

SenStadtUm

# IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## IV.1 Auswirkungen auf Arbeitsstätten

Im Plangebiet waren verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Teile der Betriebsflächen waren bereits mit Beginn der Planungen aufgegeben oder gekündigt worden und liegen somit seit längerer Zeit brach. Andere Flächen wurden noch bis 2014 gewerblich genutzt. Aufgrund des langen Vorlaufs kann davon ausgegangen werden, dass Arbeitsstätten sozialverträglich an andere Standorte verlagert werden konnten.

## IV.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Im Geltungsbereich werden durch die zugelassenen Neubauten keine Bewohner verdrängt, da bislang keine Wohnstätten vorhanden waren.

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, das Angebot im Wohnungsmarkt wird erweitert. Die Grundsätze der Innenentwicklung und die Leitlinien der Stadt der kurzen, möglichst autoarmen Wege werden umgesetzt. Aufgrund der vertraglich gesicherten Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin entsteht ein zusätzliches Wohnungsangebot in überschaubarer Zeit. Die Regelungen des Durchführungsvertrags sichern eine Mischung an Wohnformen, unterschiedlichen Wohn- und Preisstandards sowie Eigentümerstrukturen. Das Vorhaben trägt somit zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bei, da die Mieter und Eigentümer am Standort nicht mehr im übrigen Bestands- oder Neubauwohnungsmarkt als Nachfrager auftreten.

Eine Erhöhung des allgemeinen Mietniveaus in angrenzenden Quartieren kann allenfalls mittel- bis langfristig durch eine allgemeine städtebauliche Aufwertung des Gesamtbereichs sowie den Eingang weiterer höherer Neubaumieten in die Berechnungsgrundlagen des Mietspiegels erfolgen; dies kann einzelnen Vorhaben aber nicht entgegen gehalten werden.

Durch die Lärm abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung gegenüber den Bahnanlagen wird sich auch eine wesentliche Lärmentlastung für die rückwärtigen Gebäudeseiten der Wohnbebauung an der Ramler-, Graun- und Gleimstraße ergeben. Auch die Verlagerung bislang lärmintensiver Betriebe wie einer Schrottsortierung trägt zur Lärmminderung bei.

## IV.3 Auswirkungen auf Erholungsanlagen

Die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebiets im Geltungsbereich ist Teil eines Gesamtkonzepts und Voraussetzung für die Erweiterung des Mauerparks um rd. 5 ha südlich der Gleimstraße. Mit der Entwicklung einer neuen, großflächigen öffentlichen Grünfläche werden die Bedingungen der Erholung im näheren und weiteren Einzugsgebiet wesentlich verbessert. Es können Ausstattungsdefizite bezüglich der Versorgung mit wohnungs- und

Senatsdrucksache

siedlungsnahen Grünflächen der angrenzenden, dicht besiedelten Wohnquartiere abgebaut und die Lebensverhältnisse durch den erweiterten Freiraumzugang maßgeblich verbessert werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden durch die zugelassenen Neubauten keine Grünflächen in Anspruch genommen. Die Überplanung einer kleineren Randfläche des bestehenden Kinderspielplatzes für die geplante Straße wird flächengleich ersetzt und die Anlage insgesamt funktional und gestalterisch verbessert.

Ein vorhandener öffentlicher Spielplatz wird dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Nach den Regelungen des Durchführungsvertrags wird die Vorhabenträgerin eine Aufwertung dieses Spielplatzes durchführen und finanzieren, so dass seine Qualität erhöht und die Nutzbarkeit verbessert wird.

Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung einer Durchwegung des Plangebiets in Ost-West-Richtung wird sich vor allem für Quartiere westlich der Schwedter Straße eine verbesserte Erreichbarkeit des Spielplatzes ergeben. Für das geplante Wohngebiet selbst sowie die östlich gelegenen Quartiere wird eine verbesserte Erreichbarkeit des Volksparks Humboldthain erreicht.

Die bestehenden, östlich angrenzenden öffentlichen Grünanlagen im nördlichen Teil des Mauerparks werden durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung nicht beeinträchtigt, da alle denkbaren Konflikte gutachterlich betrachtet wurden und für die hier vorhandenen Nutzungen – insbesondere Wege-, Grün- und Spielflächen, Kletterfelsen, Basketballkorb, Kinderbauernhof – keine Auswirkungen zu erwarten sind, die Abwehransprüche von Seiten der künftigen Bewohner begründen können.

Durch die Lärm abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung gegenüber den Bahnanlagen wird sich für die westlich des Plangebiets befindliche öffentliche Grünfläche (öffentlicher Kinderspielplatz) eine Lärmentlastung ergeben.

SenStadtUm

## IV.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die Zunahme der Einwohnerzahl im Geltungsbereich erhöht die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld. Der durch die Vorhaben verursachte Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen von 51 Plätzen wird durch die Vorhabenträgerin mit der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung im Plangebiet vollständig abgedeckt. Die Einrichtung soll von einem freien Träger betrieben werden und über eine Kapazität von bis zu 80 Plätzen verfügen. Dadurch werden auch 29 Betreuungsplätze für Kinder aus angrenzenden Vierteln entstehen.

Die übrige Nachfrage nach Leistungen der sozialen und schulischen Infrastruktur kann in bestehenden Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden.

## IV.5 Bodenrechtliche Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestimmt die Bebaubarkeit des Grundstücks einschließlich der zulässigen Nutzungen und die planungsrechtliche Qualität des Bodens. Er schafft die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der Flächen entsprechend dem Planungswillen des Landes Berlin, ohne bodenrechtliche Spannungen zu verursachen.

Formelle bodenordnende Maßnahmen werden in notariell zu beurkundenden Verträgen zwischen dem Bezirksamt Mitte und der Vorhabenträgerin abgeschlossen. Die Regelungen im Durchführungsvertrag stellen sicher, dass der erforderliche Flächentauschvertrag Baubeginn abzuschließen ist. Das Bezirksamt Mitte ist dazu bereit. Die kostenfreie Übertragung der künftigen Straßenverkehrsfläche an das Land Berlin wurde bereits im Mauerpark-Vertrag vom 23.12.2012 notariell vereinbart.

## IV.6 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Die wesentlichen Teile der denkmalgeschützten Anlagen des Gleimtunnels liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden von der Planung nicht tangiert.

Ein Eingriff in den denkmalgeschützten Bestand bleibt auf den Abriss der etwa 10,5 m langen nördlichen Stützmauer beschränkt; dies schränkt den Aussagewert der Brückenkonstruktion als technisches Denkmal insgesamt nicht ein und eine Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde liegt vor. Die Vorhabenträgerin wird die Rahmenbedingungen zum Abriss der Stützmauer mit der Unteren Denkmalbehörde abstimmen. Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht bekannt.

SenStadtUm

## IV.7 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Anbindung der Planstraße an die Gleimstraße und der motorisierte Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets können verträglich und ohne wesentliche Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies ist auch das Ergebnis eines Verkehrsgutachtens (Verkehrsgutachten Hoffmann-Leichter 09/2010, Ergänzung 07/2014).

Die planungsrechtliche Sicherung einer Durchwegung des Plangebiets in Ost-West-Richtung für den Fuß- und Radverkehr sowie die Errichtung einer Straße mit Anbindung an die Gleimstraße, die ebenfalls auch den Fußgängern und Radfahrern dient, verbessert wesentlich die Vernetzung der Wegebeziehungen zu und zwischen den angrenzenden Ortsteilen für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer. Dabei ist die verbesserte Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsträger am Bahnhof Gesundbrunnen von besonderer Bedeutung.

## IV.8 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Mit der Planung verbundene Auswirkungen auf den Haushalt des Landes Berlin folgen im Wesentlichen aus vertraglichen Bindungen, die bereits im Vorfeld der Planung im sogenannten „Mauerpark-Vertrag“ vom 23.11.2012 und in dessen Ersten Änderungsvertrag vom 19.12.2013 vereinbart wurden. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Abschluss des Mauerpark-Vertrags in seiner Sitzung am 8.11.2012 zugestimmt. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind in der Finanzplanung berücksichtigt.

Danach erstattet das Land Berlin der Eigentümerin der Liegenschaften des früheren Güterbahnhofs einen Betrag in Höhe von 3,82 Mio. € insbesondere für Planungskosten im Vorfeld und entgangene Gewinne durch Freimachung und Leerstand der Flächen im Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplans 1-64. 0,667 Mio. € sind bereits ausgezahlt, so dass noch 3,153 Mio. € verbleiben.

Ferner hat sich das Land Berlin verpflichtet, 10% der Baukosten der geplanten öffentlichen Straße im Plangebiet zu übernehmen. Nach der Schätzung der Vorplanung wird der Anteil Berlins 160.000 € betragen.

Die Übertragung der fertiggestellten Straße einschließlich der Straßenverkehrsfläche an das Land Berlin erfolgt kostenfrei

Auch der Grundstückstausch im Bereich des öffentlichen Spielplatzes soll kostenneutral erfolgen.

Die Kosten für die Umbaumaßnahmen in der Gleimstraße - im wesentlichen Mini-Kreisel zur Anbindung der Erschließungsstraße, zwei ca. 1,5 m breite Asphaltstreifen für Radfahrer, Neubau von Leitplanken sowie teilweise neue Beleuchtung im Tunnel – trägt das Land Berlin. Die Kosten hierfür werden auf 325.000 € geschätzt.

Der Deutschen Bahn AG sind für Maßnahmen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im sog. Gleimtunnel Kosten von bis zu 1,52 Mio. € zu erstatten.

Im Entwurf des Doppelhaushaltsplans 2016/2017 sind bei Kapitel 1210, Titel 67101 im Jahr 2016 4,213 Mio. € und 2017 1,060 Mio. € veranschlagt.

Über die oben genannten Regelungen hinausgehende Übernahmeansprüche und Entschädigungen im Sinne von §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuchs entstehen durch die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.

SenStadtUm

# V VERFAHREN

## V.1 Bebauungsplan 1-64

### V.1.1 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat am 4. Mai 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 für die Grundstücke Bernauer Straße 63-64, Wolliner Straße 22/Bernauer Straße 65, 65A und eine Teilfläche des Grundstücks Brunnenstraße 105, 106 und Swinemünder Straße 64A und das Flurstück 350 (Gesamtbereich Mauerpark 2. Bauabschnitt) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, sowie die Einstellung der Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne III-237a und III-239 beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, zum Entwurf des Bebauungsplans 1-64 die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 18. Juni 2010 auf Seite 932.

### V.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 1-64 wurde im August und September 2010 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 20. August 2010 wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Fachbereiche des Bezirksamtes Mitte, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zur Stellungnahme vorgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf 1-64 und die Begründung zum Entwurf (beide Unterlagen mit Stand Juli 2010).

Insgesamt gingen 21 Stellungnahmen von Senatsverwaltungen, bezirklichen Fachämtern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Auswertung hat zu Änderungen der Planung einschließlich einer vorgesehenen Geltungsbereichsänderung – Reduzierung des Geltungsbereiches um die Grundstücke Bernauer Straße 65, 65A und Wolliner Straße 22 sowie Erweiterung um das Flurstück 173, Flur 92, Gemarkung Wedding im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, und um eine etwa 115 m² große Teilfläche des Grundstücks Graunstraße 17-23, Gleimstraße 62-64 – geführt.

### V.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans 1-64 wurde mit einem dazugehörigen Erläuterungstext (beide Unterlagen mit Stand Juli 2010) in der Zeit vom 15.9.2010 bis einschließlich 22.10.2010 im Stadtplanungsamt Mitte, Iranische Straße 3, 13347 Berlin, Zimmer 237, zur

SenStadtUm

Einsicht bereitgehalten und es wurde im Gespräch mit Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Stadtplanungsamtes Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung gegeben.

Auf die Beteiligungsmöglichkeiten zum Entwurf des Bebauungsplans 1-64 wurde durch Anzeigen in den Tagesszeitungen Berliner Morgenpost, Der Tagespiegel und Berliner Zeitung jeweils vom 12.8.2010 hingewiesen. Im Internet wurde auf der Seite des Bezirksamtes Mitte unter der Adresse www.berlin.de/ba-mitte/org/stadtplanung/bauleitplanung.html auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen. Weiterhin erfolgte eine direkte Information per E-Mail an bekannte Betroffene und Initiativen vor Ort, den Stadtplanungsausschuss des Bezirksamtes Mitte und an die zuständigen Abteilungen des Bezirksamtes Pankow.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen bzw. zur Erörterung wurde von 10 Bürgerinnen und Bürgern genutzt. Hinzu kommen die Einsichtnahmen in die Plandokumente im Internet, wobei die Anzahl der Zugriffe nicht beziffert werden kann.

Insgesamt gingen 2649 Äußerungen zum Bebauungsplan 1-64 ein. Sie liegen in unterschiedlicher Form vor:

- Formblatt mit Äußerungen vorrangig zum Erhalt des Spielplatzes Bernauer Straße / Ecke Wolliner Straße (88)
- Formblatt mit generellen Äußerungen zur Planung („Einspruch Herr Gothe !“) (1880)
- Äußerungen auf dem Online-Formular des Bezirksamtes (583)
- Einzelschreiben und individuelle E-Mails i. d. R. mit ausführlicheren Textbeiträgen (98)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE relevante Stellungnahmen bezogen sich insbesondere auf folgende Sachverhalte:

Die meisten Stellungnehmenden lehnten eine Bebauung nördlich der Gleimstraße generell ab. Vereinzelt wurde auch Zustimmung zu den Planungszielen geäußert.

Zum Mauerpark wurde angemerkt, dass der Park übernutzt sei und daher wie im FNP ursprünglich vorgesehen erweitert werden müsse. Die Frei- und Grünflächen sollten erhalten bleiben. Weiterhin wurde auf die historische, soziale und kulturelle Bedeutung des Mauerparks hingewiesen. Die Sport- und Freizeitnutzungen stünden im Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung.

In Hinblick auf den Naturschutz wurden die Baumfällungen, die hohe zusätzliche Versiegelung, der Verlust von Freiflächen und Lebensräumen für Tiere, die fehlende Grünverbindung Richtung Humboldthain, die Barrierewirkung der neuen Bebauung und negative Auswirkungen auf das Stadtklima kritisiert.

An dem geplanten Wohngebiet wurde im Wesentlichen die vorgesehene bauliche Dichte und Höhe sowie die geplante Anzahl an Wohnungen kritisiert. Die neuen Gebäude würden die Umgebung verschatten. Eigentumswohnungen, Stadthäuser (Townhouses), Gastronomie und Hotels sowie Supermärkte würden nicht gebraucht. Es gäbe keinen Bedarf für teure

SenStadtUm

Wohnungen. Es wurden andere Wohnformen wie z.B. Genossenschaften und Baugruppen gefordert.

Als soziale und wohnungspolitische Auswirkungen wurde befürchtet, dass die geplanten teuren Neubauwohnungen zu einem Anstieg auch der Bestandsmieten und zur Gentrifizierung in der Umgebung führen wird. Ein abgeschlossenes und bewachtes Wohnviertel („gated community“) werde nicht befürwortet. Das Brunnenviertel solle so bleiben wie es ist, es sei Rückzugsgebiet für ärmere Bevölkerungsschichten. Die Infrastruktur der Umgebung sei überlastet. Der Verlust an Wohnqualität wird befürchtet.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde auf die Lärmbelastung an der Bahntrasse hingewiesen, die eine Wohnnutzung nicht zulasse. Es wurde vereinzelt eine geschlossene Randbebauung als Abschirmung gegenüber dem Bahnlärm vorgeschlagen. Generell wurden Immissionskonflikte zwischen den neuen Bewohnern des geplanten Wohngebiets und den bestehenden Nutzungen im Mauerpark befürchtet. Dabei wurden insbesondere der Moritzhof und angrenzende Spiel- und Sportflächen genannt.

Zum Verkehr wurden vielfach Bedenken zur Erschließung geäußert. Die Erschließung über die Gleimstraße wurde wegen befürchteter Unfallgefahr, erhöhter Verkehrsbelastung der Umgebung und Eingriffe in den denkmalgeschützten Gleimtunnel abgelehnt. Eine Erschließung über die Schwedter oder Kopenhagener Straße wurde abgelehnt. Es wurde vereinzelt eine verkehrsberuhigtes bzw. autofreies Wohngebiet gefordert.

Als weitere Themen wurden der Erhalt des Gleimtunnels und der Erhalt der bestehenden Gewerbeflächen gefordert. Das Verfahren, insbesondere die mangelnde Bürgerbeteiligung wurde kritisiert.

Senstadtum

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE die Grundzüge der Planung beibehalten. Die Planung wurde in einigen Bereichen angepasst und weiter konkretisiert.

Die Einschätzungen zur Bedeutung des bestehenden Teils des Mauerparks werden geteilt. Daher soll der Mauerpark südlich der Gleimstraße um ca. 5 ha erweitert werden, dies ist jedoch jetzt Gegenstand des südlich angrenzenden Bebauungsplans 1-64b. Der bestehende Teil des nördlichen Mauerparks ist nicht Gegenstand der Planung des Bebauungsplans 1-64a VE. Dieser liegt im Bezirk Pankow und fällt damit nicht in die Zuständigkeit des Bezirksamtes Mitte. Die befürchteten negativen Auswirkungen auf den bestehenden Mauerpark wurden im weiteren Verfahren untersucht und werden im Ergebnis nicht geteilt.

Die Auswirkungen auf die Natur wurden in verschiedenen Fachgutachten untersucht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

Aufgrund eines zwischenzeitlich durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes wurde der Städtebau im weiteren Verfahren konkretisiert. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums wurden die Anregungen, das Maß der

baulichen Nutzung und die Anzahl der Wohnungen zu reduzieren, nicht berücksichtigt. Der Forderung nach einer sozialen Mischung und anderen Wohnformen wurde teilweise entsprochen, entsprechende Regelungen wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen. Die befürchteten negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur wurden im weiteren Verfahren untersucht; die Bedenken wurden durch die Festsetzung eine Kindertagesstätte für 80 Kinder teilweise berücksichtigt.

Die geäußerten Bedenken zum Immissionsschutz wurden in einem Lärmgutachten und mehreren Ergänzungen untersucht. Im Ergebnis wurde die Anregung einer geschlossenen Bebauung zum Bahngelände hin berücksichtigt. Dadurch konnte eine erhebliche Lärmabschirmung der südlichen Bereiche erreicht werden. Durch weitere passive Schallschutzmaßnahmen konnten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Wohngebiet sichergestellt werden. Die Bedenken wegen Immissionskonflikten zwischen den künftigen Bewohnern und den bestehenden Mauerpark-Nutzungen wurden ausgeräumt.

Die geäußerten Bedenken zur Erschließung und zu den Verkehrsauswirkungen wurden ebenfalls in mehreren Gutachten untersucht. Im Ergebnis wird an der Erschließungsvariante über die Gleimstraße festgehalten. Die Bedenken gegenüber einer verkehrlichen Erschließung in Richtung Osten wurden berücksichtigt. Den Bedenken zur Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Anbindung an die Gleimstraße wurde Rechnung getragen. Die Maßnahmen werden vertraglich vereinbart.

Der Forderung nach Erhaltung der bestehenden Gewerbeflächen wurde in Abwägung mit dem Ziel der Schaffung dringend benötigten Wohnraums nicht gefolgt. Die geäußerten Bedenken zum Eingriff in den denkmalgeschützten Gleimtunnel wurden durch die Beschränkung auf den Abriss der westlichen Stützmauer teilweise berücksichtigt.

Am 15.2.2011 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin beschlossen, dass nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die durch den Bebauungsplan 1-64 beabsichtigte Planung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen weiter verfolgt wird.

### V.1.4 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-64 wurde von Juli und September 2013 durchgeführt. Mit Schreiben vom 22.7.2013 wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Fachbereiche des Bezirksamtes Mitte, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, angeschrieben und mit Fristsetzung vom 22. Juli bis 22. August 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zur Stellungnahme vorgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf 1-64 und die Begründung zum Entwurf (beide Unterlagen mit Stand 19.7.2013).

Insgesamt gingen bis zum 20.9.2013 37 Stellungnahmen von Senatsverwaltungen, bezirklichen Fachämtern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 1-64 ein. Darüber hinaus sind zwei Stellungnahmen von Stellen eingegangen, die nicht als Träger

Senatsdatum

öffentlicher Belange beteiligt worden sind. Von diesen 39 Stellungnahmen betrafen 37 den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64a VE.
Stellungnahmen, die einer Abwägung bedurften oder eine Änderung der Planinhalte im Bereich des Bebauungsplans 1-64a VE zum Gegenstand hatten, betrafen im Wesentlichen folgende Themenbereiche:

- Lärmemissionen ausgehend von den Bahnanlagen,
- Lärm- und Lichtemissionen ausgehend vom Jahn-Sportpark,
- Lärmemissionen ausgehend vom angrenzenden nördlichen bestehenden Mauerpark (insbesondere Moritzhof und Spiel- und Sportflächen),
- Lärmschutzfestsetzungen,
- Erschließung und die Anbindung der Erschließungsstraße an die Gleimstraße,
- Umbau der Gleimstraße,
- Verkehrssicherheit an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Gleimstraße,
- Erhalt des Gleimtunnels (Denkmalschutz),
- Wegeverbindungen,
- Abstandsflächen,
- soziale Infrastruktur (insbesondere Kita und Schulversorgung),
- Details des Umweltberichts,
- Artenschutz,
- Versiegelung und Regenwasserversickerung,
- Auswirkungen auf das Lokalklima,
- Altlasten,
- öffentlicher Spielplatz.

Von mehreren Trägern wurden zudem verschiedene Hinweise mitgeteilt, die nicht direkt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE betreffen sondern sich auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung beziehen. Inhaltlich behandeln diese Hinweise den Brandschutz bzw. die Löschwasserversorgung, den Umgang mit Bestandsleitungen sowie Details zur Medienerschließung des Vorhabengebiets (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme). Diese Hinweise betreffen die konkrete Ausführungsplanung und wurden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurde das Bebauungskonzept gegenüber der zur Beteiligung vorgelegten Fassung geändert. Die am Nordrand des Geltungsbereichs vorgesehenen Gebäude wurden verbunden, so dass nunmehr eine durchgängige, lärmschützende Bebauung geplant wird. Die einzelnen Baufelder wurden als ansonsten offene Blockstruktur detailliert ausgearbeitet.

Die Lärmemissionen ausgehend von den Bahnanlagen, dem Straßenverkehr, den angrenzenden Nutzungen im bestehenden Mauerpark sowie der Gewerbe- und Anlagenlärm in der Umgebung wurden in einem Lärmgutachten untersucht und das Bebauungskonzept optimiert. Umfangreiche und differenzierte Schallschutzfestsetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden ergänzt und fortlaufend optimiert (u.a. Bauabfolge, Mindesthöhe der nördlichen Baukörper, Grundrissaus-

GoStadtUm

richtung, schallgedämmte Lüfter, Schalldämmmaße von Außenbauteilen, besondere Fensterkonstruktionen, Attiken, Regelung zu Außenwohnbereichen).

Das Erschließungskonzept wurde in den Grundzügen beibehalten und so überarbeitet, dass eine Inanspruchnahme des westlich angrenzenden Grundstücks nicht mehr notwendig wird.

Es wurden ergänzende Gutachten zu den Auswirkungen auf das Klima, zu den Lichtemissionen des Jahn-Sportparks sowie der verkehrlichen Erschließung erstellt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden überarbeitet und ergänzt.

### V.1.5 Beschluss zur Änderung und Teilung des Geltungsbereichs

Aus den Entwicklungen ergab sich, dass der Spielplatz an der Bernauer Straße Ecke Wolliner Straße (Flurstücke 310, 311 und 312 mit einer Fläche von insgesamt gut 1 300 m²) nicht mehr mit einem Baugebiet überplant und deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden sollte. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte bereits ohne diese Fläche stattgefunden.

Andererseits waren zur Behördenbeteiligung zwei zusätzliche Flächen einbezogen worden. Es handelt sich um den öffentlichen Spielplatz hinter dem Grundstück Ramlerstraße 20-21 sowie um einen Teil des benachbarten Grundstücks Gleimstraße 62 / Graunstraße 17-23. Nach der Behördenbeteiligung erfolgte durch Bezirksamtsbeschluss zusammen mit der Teilung und Verfahrensumstellung auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Geltungsbereichsreduzierung um den Spielplatz an der Bernauer Ecke Wolliner Straße und eine Geltungsbereichserweiterung um den Spielplatz hinter dem Grundstück Ramlerstraße 20-21. Auf die Einbeziehung eines Teils des benachbarten Grundstücks Gleimstraße 62 / Graunstraße 17-23, der als Erschließungsfläche vorgesehen war, konnte verzichtet werden.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat am 04.11.2014 u.a. folgendes beschlossen:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64 wird um die Fläche des öffentlichen Spielplatzes hinter dem Grundstück Ramlerstraße 20-22 (Flurstücke 173) erweitert.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64 wird um die Fläche des öffentlichen Spielplatzes an der Bernauer Straße Ecke Wolliner Straße (Flurstücke 310, 311 und 312) sowie um die Straßenverkehrsfläche Gleimstraße und der beidseitigen, jeweils 2,3 m tiefen Geländestreifen (Abfangmauern mit Brückenwiderlagern) reduziert.
- Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 1-64 wird in zwei Aufstellungsverfahren geteilt: Nördlich der Gleimstraße wird es als Bebauungsplanverfahren 1-64a für die hinter den Grundstücken Ramlerstraße 20-24, Graunstraße 17-23/Gleimstraße 62-64 liegenden Flurstücke 350, 173 und 346 (tlw.) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen weiterbetrieben und südlich der Gleimstraße als Bebauungsplanverfahren 1-64b für das Grundstück Bernauerstraße 63, 64 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 346 (tlw.) bis zur Gleimstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen.

Senatsbeschluss

## V.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-64a VE

### V.2.1 Antrag auf Aufstellung, Umstellungsbeschluss

Die Groth u-invest Elfte GmbH & Co Gleimstraße KG hat am 18.04.2013, geändert am 02.06.2014, den Antrag zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Zusammen mit den im Kapitel V.1.5 erwähnten Beschlüssen hat das Bezirksamt Mitte von Berlin am 04.11.2014 den Beschluss gefasst, dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stattzugeben und das Verfahren unter der Bezeichnung 1-64a VE weiter zu führen.

### V.2.2 Erneute Beteiligung der Behörden

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE vom 21. Januar 2015 für die hinter den Grundstücken Ramlerstraße 20-24, Graunstraße 17-23/Gleimstraße 62-64 liegenden Flurstücke 350, 173 und 354 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen wurde eine (erneute) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden mit Schreiben vom 28. Januar 2015 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 2. März 2015 um Stellungnahme gebeten. Der Stellungnahmeaufforderung beigefügt waren der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE mit textlichen Festsetzungen (2 Teilblätter), die Begründung mit Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (ebenfalls 2 Teilblätter); alle Unterlagen mit Stand 21. Januar 2015. Ebenso beigefügt waren der Entwurf des Durchführungsvertrags mit allen Anlagen und alle für das Planverfahren relevanten Gutachten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden. Zustimmende Äußerungen oder Hinweise, die sich nicht auf den Planinhalt, die Begründung oder den Durchführungsvertrag mit seinen Anlagen beziehen, sind hier nicht aufgenommen.

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung**
*Der Entwurf des Bebauungsplans sei mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung seien angemessen berücksichtigt worden.*
*Darüber hinaus folgt ein Hinweis zur Rechtslage bzgl. des LEP B-B.*

Kenntnisnahme und Berücksichtigung: Die Begründung wird entsprechend des Hinweises angepasst.

Satzung

**Senatsverwaltung für Finanzen**

*Zu den „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ (Wohnfolgeeinrichtungen) wird vorweg kritisch angemerkt, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung als auch die Richtwerte für die Planung der sozialen Infrastruktur offensichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag bisher nicht oder nicht hinreichend berücksichtigt worden seien.*

*Auf Seite 146 der Begründung ist aufgeführt, „dass die übrige Nachfrage nach Leistungen der sozialen und schulischen Infrastruktur im Umfeld gedeckt werden kann“. Die Darstellung, aus welchem Grund keine Grundschulplätze benötigt/finanziert werden, werde an dieser Stelle nicht erbracht. Zusätzlich wird auf Seite 177 der Begründung ausgeführt, dass eine Finanzierung nicht erfolge, da der städtebauliche Grundlagenvertrag („Mauerparkvertrag“) keine Beteiligung des Investors vorsehe. Der Mauerparkvertrag stellt aber in § 6 Abs. 3 nur ganz allgemein fest, dass die Errichtung neuer Wohnungen einen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen auslöst. Die Beschränkung auf die Errichtung von Kita-Plätzen im Folgeabsatz negiere nicht die Errichtung von Grundschulplätzen.*

*Insoweit wird um entsprechende Nachweise gebeten, dass die Kapazitäten für 68 Grundschulplätze an Grundschulen im Umkreis von maximal 2 km vorhanden seien. Auch für die benannten 24 Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen, Sportflächen und Senioreneinrichtungen (S. 69) wird ein adäquater Nachweis erbeten. Falls der Nachweis nicht erbracht werde, sei abzuwägen den Investor zur Zahlung eines Folgekostenzuschusses für die Errichtung von Grundschulplätzen, die durch das Vorhaben hergestellt werden müssten, in Höhe von maximal 37.000 € (brutto) pro Schulplatz zu verpflichten.*

Teilweise berücksichtigt: Die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur obliegt grundsätzlich dem Land Berlin. Die Vorsorge an sozialer Infrastruktur auch für die Vorhaben im Geltungsbereich wird im Rahmen der allgemeinen fachlichen Planungen des Landes Berlin und des Bezirks Mitte angemessen berücksichtigt und ist nicht Gegenstand eines einzelnen Bebauungsplans.

Im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ hat sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet, auf ihre Kosten eine Kita im Plangebiet zu errichten, die genügend Kita-Betreuungsplätze für den durch das Vorhaben verursachten Bedarf bereit hält. Die Kita wird mit einer Größe geplant, die über den ermittelten Bedarf hinaus Plätze vorsieht.

Gemäß dem Schulentwicklungsplan für den Bezirk Mitte ist auf bezirklicher Ebene die Schulplatzversorgung im Grundschulbereich sowie im Oberschulbereich gesichert. Das Schul- und Sportamt des Bezirks Mitte hat zudem den Bedarf und die Kapazitäten an den Grundschulen im Umfeld geprüft mit dem Ergebnis, dass der entstehende Bedarf von 68 Grundschulplätzen abgedeckt werden kann.

Die Versorgung mit Plätzen in Jugend- und Senioreneinrichtungen sowie mit Sportanlagen gehören i. d. R. nicht zu den Folgeeinrichtungen, zu denen ein Vorhabenträger herangezogen werden kann und werden von daher im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" auch nicht erwähnt. Der Bedarf ist durch vorhandene, zu erweiternde oder ggf. neue Einrichtungen in den Nachbarquartieren abzudecken, ohne dass die Vorhabenträgerin dazu herangezogen werden kann.

Senstadtum

Grün- und Freiflächen werden durch die Erweiterung des bestehenden Mauerparks um etwa 5 ha südlich der Gleimstraße geschaffen.

*Folgende Hinweise bestehen zu dem vorliegenden Entwurf des Durchführungsvertrages:*
*In § 4 verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Maßnahmen zu realisieren. Dass bzw. ob er dies auch auf seine Kosten umsetzt, sei nicht eindeutig erkennbar.*

Berücksichtigung: Die Verpflichtung zur Kostentragung ist in § 1 Abs. 3 des Vertrags geregelt.

*In § 5 Abs. 1, 2 und 6 sowie in § 12 wird auf die erforderlichen Erschließungsanlagen und deren Finanzierung eingegangen. Eine klarere Differenzierung zwischen der inneren Erschließung, an der sich Berlin mit 10 % der Kosten beteiligt, und dem Umbau der bestehenden Verkehrsanlage (äußere Erschließung), deren Kosten Berlin allein übernimmt, wird erbeten.*

Berücksichtigung: Die Kostentragung wird im Durchführungsvertrag differenziert und klar vereinbart.

*Die vorgesehenen Sicherheitsleistungen für die Erschließungsanlagen in § 13 stünden in keinem Verhältnis zu den vom Vorhabenträger umzusetzenden bzw. zu finanzierenden Maßnahmen. Die Überarbeitung wird nahe gelegt.*

Berücksichtigung: Die Sicherheitsleistungen (Bürgschaften) werden an die zu erwartenden Erschließungskosten auf der Basis einer durch SenStadtUm ZF V-I geprüften Kostenschätzung angepasst.

*Es sollten zusätzlich Bürgschaften über die Erbringung der Leistungen für die Kita und ggfls. die Grundschulplätze in den Vertrag aufgenommen werden in Höhe von 25.000 € je Grundschulplatz und 37.000 € je Kitaplatz sowie für den Spielplatz von 100 € je qm Fläche.*

Teilweise berücksichtigt: Für die Kita wird eine Bürgschaft für die 51 erforderlichen Plätze vertraglich geregelt. In der Stellungnahme wurden aber die Kosten von Kita- und Grundschulplatz irrtümlich vertauscht.
Für den Umbau des Spielplatzes wird ebenfalls eine angemessene Bürgschaft vereinbart werden.

*Es sei grundsätzlich zu begrüßen, dass der Investor auf freiwilliger Basis eine Kita mit 80 Plätzen baue und somit 29 Betreuungsplätze über den Bedarf schaffen wolle. Hier wird eine entsprechende rechtliche Klarstellung in § 14 Abs. 1 angeregt, dass es sich um eine freiwillige Aufstockung handelt.*
*In den hier sonst bekannten städtebaulichen Verträgen seien eine Reihe weiterer Regelungserfordernisse aufgenommen (im Wesentlichen: Abstimmung der Qualitätsstandards mit der SenBJW, Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Kita; Sicherung der dauerhaften Nutzung; Mietpreisfestlegung; sowie Sicherheitsleistungen). Die diesbezüglichen Regelungen in §§ 13*

SenStadtUm

*und 14 des DV seien nicht ausreichend und eine entsprechende Anpassung an die inzwischen wohl üblichen Regularien erforderlich. Dazu werden detaillierte Formulierungsvorschläge gemacht.*

Keine Berücksichtigung: Der Durchführungsvertrag stellt hinreichend klar, dass im Hinblick auf die Folgelasten ein Bedarf von 51 Plätzen entsteht. Ungeachtet dessen sieht die Projektplanung, die den Willen der Vorhabenträgerin widerspiegelt, eine größere Einrichtung vor. Zur Errichtung des Vorhabens entsprechend der Projektplanung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in § 4 Abs. 1 des Vertrags.
Der Durchführungsvertrag regelt hinreichend die Errichtung und den Betrieb der Kita mit 51 Plätzen sowie Fristen für die Erstellung und den Betrieb. Die Festlegung eines Mietpreises wird für nicht erforderlich gehalten. Die 51 Plätze werden durch Bürgschaft abgesichert. Die Vorhabenträgerin kann die Grundstücksfläche auf Grund der beabsichtigten Festsetzung für Kinderbetreuungseinrichtungen nur für diesen Zweck nutzen.

*Es werden Formulierungsvorschläge für § 13 Sicherheitsleistungen gemacht.*

Teilweise berücksichtigt: Die Sicherheitsleistungen werden im Durchführungsvertrag hinreichend geregelt, auch für die Erschließung.

*Es werden Formulierungsvorschläge für § 14 Soziale Infrastrukturbaumaßnahmen / Wohnfolgeeinrichtungen gemacht. Diese gehen von einem Erfordernis von 68 Grundschulplätzen aus.*

Keine Berücksichtigung: Das Schul- und Sportamt von Berlin-Mitte hat in seiner Stellungnahme vom 24.04.2015 erklärt, dass der Bedarf von 68 Grundschulplätzen durch im Umfeld vorhandene Schulen abgedeckt werden kann.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 34**
*Die Schall 03 in der Ausgabe 1990 wurde durch die Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV mit Jahresbeginn 2015 abgelöst. Dabei sind unter anderem die Berechnungsgrundlagen zu „§ 4 (neu) Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege“ neu gefasst.*
*Da die Bedeutung des Schienenverkehrslärms für das Baugebiet groß ist, wird empfohlen, die Schallimmissionsprognose mit Anwendung der neuen Berechnungsvorschrift zu überarbeiten.*

Berücksichtigung: Zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans war es aus verschiedenen Gründen noch nicht möglich, die am 01.01.2015 in Kraft getretene Schall 03-2012 zu berücksichtigen.
Die Schall 03-2012 wurde in ihrer jetzt gültigen Fassung erst Ende Dezember 2014 vom Bundestag beschlossen. Zuvor war es ungewiss, wann und in welcher Form sie tatsächlich rechtskräftig wird. Das Schallschutzgutachten und -konzept wurden jedoch schon in den Jahren 2012 bis 2014 erarbeitet. Kurz nach dem Bundestagsbeschluss sollte die neue Schall 03-2012 noch in das Schallschutzgutachten eingearbeitet werden. Die ersten Softwareher-

SenStadtUm

steller konnten die vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur herausgegebenen Testaufgaben jedoch erst frühestens ab Mitte Februar 2015 lösen. Die Konformitätserklärung, die Voraussetzung für die Anwendung der Rechensoftware in der Praxis ist, lag zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans also nicht vor.
Die Eingangsdaten für die Berechnungen gemäß Schall 03-2012 konnten von der Deutschen Bahn AG zu diesem Zeitpunkt ebenfalls noch nicht, bzw. nur unter Vorbehalt zur Verfügung gestellt werden. Als Grund wurde genannt, dass noch keine Abstimmung zur Verfahrensweise der Datenaufbereitung mit dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur und dem Eisenbahnbundesamt möglich war. In Folge wurde das Schallschutzgutachten für die Offenlage nicht überarbeitet.
Im Rahmen der Datenabfrage für die Eingangsdaten gemäß Schall 03-2012 stellte sich zudem heraus, dass Ende 2014 die Schienenverkehrsprognose 2025 für das Untersuchungsgebiet von der Deutschen Bahn AG angepasst wurde. Nach Auskunft der Deutschen Bahn AG sind diese Änderungen auf aktuelle Abstimmungen zwischen der Netzregion Ost und dem DB Umweltzentrum einerseits zurückzuführen und andererseits auf die Erkenntnis, dass die Strecke 6088 (Berlin-Neustrelitz-Stralsund) nicht wie erwartet bis 2025 für den Fern- und Regionalverkehr ertüchtigt werden kann. Dies führt zu einer Verlegung der bereits auf dieser Strecke prognostizierten Züge auf die parallel verlaufende Strecke 6081 (Berlin-Angermünde-Stralsund).
Es lagen erst im März 2015 alle Voraussetzungen vor, akkurate Schallberechnungen gemäß Schall 03-2012 durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Berechnung sind in der "Immissionsprognose B-Plan 1-64 - Auswirkungen der neuen Schall 03 auf das Schallschutzkonzept" vom 31.03.2015 von der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH dargestellt.
Es zeigt sich, dass die neue Schall 03-2012 nicht zu einer pauschalen Zu- oder Abnahme der Beurteilungspegel führt.
Zu rechnerischen Pegelzunahmen kommt es insbesondere nachts hinter den Tordurchfahrten im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Hier dringt mehr Lärm in den Innenbereich der Anlage ein als zuvor angenommen. Dies hängt mit der veränderten Ausbreitungsrechnung - nicht mit der veränderten Schienenverkehrsprognose - zusammen. Die Werte wurden exemplarisch in der gutachterlichen Stellungnahme vom 31.03.2015 ermittelt. Da es hier für einzelne Lagen nachts zu Überschreitungen der Mischgebietswerte, kommt wird im Durchführungsvertrag eine vertragliche Regelung getroffen, die die Umsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen sichert.
In vielen anderen Bereichen kommt es hingegen zu leichten Pegelabnahmen. Die Hauptursache dafür ist, dass gemäß neuer Rechenvorschrift der Personenzugverkehr tendenziell etwas höhere, der Güterzugverkehr etwas geringere Emissionen verursacht. Im vorliegenden Fall dominiert der Güterzugverkehr im maßgeblichen Nachtzeitbereich, sodass einige der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich wären. Dabei handelt es sich um die erhöhten Attiken des nördlichen Riegels und die Schallschutzwand auf dem Dach im Baufeld E.
Es konnte festgestellt werden, dass die gesunden Wohnverhältnisse auch mit neuer Schall 03-2012 im gesamten Plangebiet, einschließlich der Außenwohnbereiche und Freiflächen im lärmabgeschirmten Bereich, das heißt auch hinter den Tordurchfahrten, gewahrt sind. Es wird nach wie vor die Maßgabe erfüllt, dass jede Wohnung auch Aufenthaltsräume aufweist, an deren Fenstern überwiegend die Wohngebietswerte - mindestens aber die Mischgebiets-

GenStadUm

werte - eingehalten werden. Größtenteils werden im Plangebiet die Wohngebietswerte eingehalten. Das Schallschutzkonzept mit der geschlossenen Riegelbebauung im Norden stellt eine ausreichend lärmrobuste Bauweise dar.
Auf eine Anpassung der Festsetzungen zum Schallschutz kann verzichtet werden. Auch wenn die Beurteilungspegel an einigen Stellen jetzt etwas günstiger ausfallen, möchte die Vorhabenträgerin aus Gründen des Wohnkomforts an den bisher geplanten Schallschutzmaßnahmen festhalten.
Auf die Anpassung der dezidiert festgelegten Schalldämm-Maße der Außenbauteile wird trotz vereinzelter Pegelzunahmen ebenfalls verzichtet, da auch die derzeitigen Festsetzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.
Bei der geplanten Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass in der Regel die Aufenthaltsräume zum Schlafen genutzt werden, an denen die Innenraumpegel auch bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten sind. Hier wird eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile bereits durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sichergestellt. Die Festsetzungen zu den schalldämmenden Außenbauteilen kommen also insbesondere dort zum Tragen, wo eine Schutzbedürftigkeit am Tage besteht.
Dennoch wurde entgegen der DIN 4109 nicht der Beurteilungspegel tags, sondern der Beurteilungspegel nachts zuzüglich eines Aufschlags von 10 dB(A) zugrunde gelegt, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bestimmen. Dies führte im vorliegenden Fall zu einer Anhebung der nach DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche um mindestens zwei Stufen.
Eine Anpassung der Lärmpegelbereiche aufgrund marginaler Pegelunterschiede von Berechnungsmethoden erscheint zudem auch vor dem Hintergrund der Prognosegenauigkeit (Zuganzahl und Zugzusammensetzung im Jahr 2025) wenig sinnvoll.
Das mit der Planung angestrebte Schutzniveau wird somit auch durch Berechnungen auf der Grundlage der Schall 03-2012 nicht in Frage gestellt.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X C 2**

*SenStadtUm X OI stimmt den Planungen nach aktuellem Bebauungsplanentwurf 1-64a nicht zu. Die Zuordnung von Stützmauern zum oben- oder zum untenliegenden Gelände wäre in der Vergangenheit immer wieder streitbefangen und sei rechtlich nicht einfach zu bewerten, da es auf die jeweiligen Umstände ankomme. SenStadtUm X OI hätte im Laufe des Bebauungsplanverfahrens beide Möglichkeiten mit den Konsequenzen aufgezeigt.*
*Für die den Unterlagen zu entnehmende Zuordnung des Stützbauwerks zur öffentlichen Straße (Planstraße 1.1) ergäbe sich folgende Position:*
*Das Stützbauwerk wird als Bestandteil einer öffentlichen Straße im Sinne des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) betrachtet. Nach Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) in Verbindung mit Nr. 10 Abs. 7 des Zuständigkeitskatalogs (ZustKat AZG) wäre in diesem Fall SenStadtUm X OI zuständig.*
*Die Entwurfsplanung vom September 2014 gibt für die sichtbare Höhe ein Maß von 0,50 bis 2,80 m an. Die Schnittdarstellungen zeigen, dass dieses Stützbauwerk zukünftig jenseits der Grundstücksgrenze des Vorhabenträgers und vollständig in der neu zu bauenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße 1.1) liegt.*
*Nach Begründung II.3.2.1 soll der Höhenunterschied sogar 5,5 m betragen.*

SenStadtUm

*Unabhängig von der Maßdifferenz ergäbe sich für das geplante Stützbauwerk - für Planung, Bau, Bauwerksprüfung, Unterhaltung, Verkehrssicherung - eine Zuständigkeit von SenStadtUm X OI nach AZG.*
*Dem entgegen sollen nach Entwurf des Durchführungsvertrags alle zukünftig öffentlichen Straßen vom Vorhabenträger geplant und gebaut werden. Nach Fertigstellung ist die Übergabe in die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungslast des Landes Berlin vorgesehen. Die Fragen der Widmung und der Eigentumsübertragung sind im Durchführungsvertrag abschließend geregelt.*
*Der Durchführungsvertrag wird zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk, und dem Vorhabenträger geschlossen. Insofern finden sich Festlegungen zu den Rechten und Pflichten des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirks in Bezug auf die neuen Erschließungsanlagen im Vertrag.*

Berücksichtigung: Es ist richtig, dass ein Stützbauwerk mit der vorgesehenen Höhe im öffentlichen Straßenraum in die Zuständigkeit von SenStadtUm X OI fällt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend angepasst. Damit wird gesichert, dass Planung und Ausführung mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

**BA Mitte Facility Management FM StIV 1**
*Die SE Facility Management hat keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Entwurfs des Durchführungsvertrages wird jedoch festgestellt, dass die Änderungs-/ Ergänzungshinweise vom 29.9.2014 nur teilweise berücksichtigt worden seien.*

Teilweise berücksichtigt: Der Durchführungsvertrag wurde nach dem Zuständigkeitswechsel vom Bezirk an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt überarbeitet und fortgeschrieben. Eine notarielle Beurkundung des Durchführungsvertrags ist nicht vorgesehen. Der Flächentauschvertrag wird zwischen Vorhabenträgerin und Bezirk abgeschlossen und ist notariell zu beurkunden.

**Bezirksamt Mitte Umwelt- und Naturschutzamt FB Naturschutz UmNat 30**
*Begründung, II.2.3.2.7 Anwendung der Baumschutzverordnung:*
*Gegen die Aussage, dass die durch Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen zugleich Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzverordnung seien können, bestehen keine Bedenken. Es sollte jedoch in der Begründung deutlich werden, dass für diesen Fall - Anerkennung als Ersatzpflanzung im Sinne der Baumschutzverordnung - die entsprechenden Regelungen der Baumschutzverordnung, insbesondere nach § 6, erfüllt sein müssten.*

Berücksichtigung: Die Begründung wird in Kapitel II.2.3.2.7 dahingehend ergänzt, dass standortgerechte, vorrangig gebietstypische Baumarten zu verwenden sind.

*Durchführungsvertrag, § 16 Öffentliche Durchwegungen:*
*Die vorgesehenen Regelungen würden keine öffentlich nutzbare Verbindung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Swinemünder Straße als Teil der Wegeverbindung zwischen nördlichem Mauerpark und Volkspark Humboldthain sichern - s. Begründung, 1.3.10, dort formuliertes Ziel.*

SenStadtUm

*Es müsse für jede Variante, nach der künftig die o.g. Verbindung bestehen solle, geregelt sein, dass sie in einer zu bestimmenden Qualität durch den Vorhabenträger hergestellt und dafür ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit gesichert werde.*
Teilweise berücksichtigt: Die Weiterführung der Wegeverbindung nach Westen erfolgt auf Flächen, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden und nicht im Besitz der Vorhabenträgerin sind. Die rechtliche Sicherung kann daher nur außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen.
Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass sich die Vorhabenträgerin mit dem Grundstückseigentümer des Nachbargrundstücks um eine dingliche Sicherung der tatsächlich vorhandenen Wegeverbindung (südlichen Variante) bemüht. Gelingt dies nicht, wird die Vorhabenträgerin die nördliche Wegeführung zur Erschließung des Gebietes herstellen, soweit dies rechtlich möglich ist. Die Vorhabenträgerin ist mit der Nutzung ihrer Geh- und Radfahrrechte durch die Allgemeinheit einverstanden. Eine rechtliche Sicherung darüber hinaus ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit noch nicht möglich.

**Bezirksamt Mitte Umwelt- und Naturschutzamt FB Umweltschutz UmNat 20**
*Bereich Bodenschutz/Altlasten*
*Zur Begründung S. 36, II.2.1.2.3, Abs. 2: Die Aussage, dass auch auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse eine Gefährdung des Grundwassers nicht gegeben ist, könne sich nur auf die auch untersuchten Flächen der Firma ECOS beziehen.*

Berücksichtigung: Die Begründung wird an der genannten Stelle entsprechend korrigiert.

*Zum Durchführungsvertrag S. 4, § 3, Abs. 2: Das Plangebiet ist nicht nur durch die BBK-Fläche 216 erfasst, sondern auch durch die Nrn. 215 und 16207 (s. meine Stellungnahme vom 05.08.2013 zu 1-64).*

Berücksichtigung: Der Hinweis zu den BBK-Flächen wurde im Durchführungsvertrag korrigiert.

**BA Mitte FB Bau- und Wohnungsaufsicht**
*Für die Erschließung der Baufelder ist eine neue Straße vorgesehen. Gemäß § 4 BauO Bln muss die Straße befahrbar sein, d.h. insbesondere für die Feuerwehr nutzbar sein.*

Kenntnisnahme: Die Planstraße wird als öffentliche Straße befahrbar sein. Die Feuerwehrzufahrt zu den einzelnen Baufeldern ist über die öffentliche Straße gewährleistet. Die Zufahrt zu Teilbereichen und künftigen Grundstücken wird im Rahmen der Projektplanung durch die Vorhabenträgerin mit der Berliner Feuerwehr abgestimmt und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

*Abstandsfläche auf Nachbargrundstück: Die Abstandsfläche der nördlichen Fassade der Kindertagesstätte läge nicht auf dem eigenen Grundstück. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln sei dies nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert sei, dass sie nicht überbaut wird. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan (III.3.7.1.2 Abstandsflächen; S. 86) soll die öffentlich-rechtliche Sicherung der Nicht-Bebaubarkeit durch Eintragung einer Baulast als Geh-*

SenStadtUm

*recht zugunsten der Allgemeinheit auf dem gesamten Quartiersplatz sicherstellt werden.) Vorgenannte Baulasteintragung sei nicht geeignet, eine zukünftige Bebauung könne hierdurch nicht abschließend ausgeschlossen werden. Außerdem sei diese Baulast bauaufsichtlich nicht notwendig, ein Antrag auf Baulasteintragung müsste abgelehnt werden. Für die Zulässigkeit der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück sei jedoch die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast erforderlich. (Die Abstandsfläche dürfe nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen werden, soweit diese nicht auf Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.)*

Keine Berücksichtigung: Die Abstandsfläche der nördlichen Fassade der Kindertagesstätte liegt nicht auf einem benachbarten Baugrundstück, sondern auf einer benachbarten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die zudem ebenfalls der Vorhabenträgerin gehört. Eine Nicht-Bebaubarkeit dieser Fläche ist somit sichergestellt.

*Abstandsflächen über Straßenmitte: Für die Baufelder C, D und einer Teilfläche Haus 6 des Baufeldes B lägen Abstandsflächen über der Straßenmitte. Für die gegenüberliegenden Grundstücke sei durch den Bebauungsplan eine Bebauung ausgeschlossen ("öffentlicher Spielplatz", private Verkehrsfläche"). Somit bestünden bauaufsichtlich keine Bedenken, gegen die Abstandsflächenunterschreitungen.*

Kenntnisnahme (Hinweis: Im Abstandsflächenplan mit Stand zur Behördenbeteiligung war im Bereich des Baufelds A die Straßenmittellinie irrtümlich falsch eingetragen worden, so dass bereits zum damaligen Zeitpunkt Abstandsflächenerstreckungen über die Straßenmitte vorlagen. Darüber hinaus führen geringe Veränderungen der Höhenlagen bei der geplanten neuen Straßen zu größeren Abstandsflächen, so dass es zu weiteren bzw. veränderten Überschreitungen kommen wird. Der Abstandsflächenplan wurde überarbeitet und liegt als Anlage dem Durchführungsvertrag bei. Die Abstandsflächen sind umfassend und konkret in Kapitel III.7.1.3.1 dargelegt und abgewogen.)

*Für das Baufeld A und Haus 4 des Baufeldes B ist eine zukünftige Bebauung öffentlichrechtlich nicht ausgeschlossen. Das Überdeckungsverbot sei somit nicht ausgeschlossen. Eine Nachbarbebauung würde zu Missständen gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln (Überdeckungsverbot von Abstandsflächen) führen.*

Keine Berücksichtigung: Die dem Haus 4 des Baufeldes B und dem Haus 3 des Baufeldes A gegenüberliegenden Flächen des Vorhabenbereichs „Kindertagesstätte“ gehören zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche, eine Bebauung ist hier nur mit Nebenanlagen möglich. Hier sind wegen der geringen Grundstückstiefe des Vorhabenbereichs „Kindertagesstätte“ an diesem Ort ohnehin keine Nebenanlagen möglich, die Abstandsflächen über die Straßenmitte auslösen würden, es kann hier somit zu keiner Überdeckung von Abstandsflächen bzw. zu keinem städtebaulichen Missstand kommen.
Im Bereich des Hauses 2 des Baufeldes A wird die Möglichkeit des Nachbarn auf der gegenüberliegenden Seite der geplanten öffentlichen Straße, seinerseits die Hälfte der Straßenbreite für die Erstreckung von Abstandsflächen zu nutzen, nicht eingeschränkt. Betroffen

Senatsdrucksache

ist der Teil des Wohngrundstücks Graunstraße 17-23 / Gleimstraße 62-64, der unmittelbar an die geplante Erschließungsstraße angrenzt. Auf diesem Grundstücksteil ist aufgrund der Regelungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit den Regelungen der Bauordnung 1958 nur eine Bebauung von bis zu 5 Vollgeschossen und einem zusätzlichen, nicht abstandsflächenrelevanten Staffelgeschoss unter Einhaltung der höchstzulässigen Nutzungsmaße planungsrechtlich zulässig. Ein 5-geschossiges Gebäude würde eine Abstandsfläche von etwa 6,4 m ausgelöst werden. Wenn es in diesem Bereich zu keiner Überdeckung von Abstandsflächen kommen soll, müsste das Gebäude auf dem Grundstück Graunstraße 17-23 / Gleimstraße 62-64 um etwa 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abrücken. Ein solches Abrücken ist hier bei einer Gebäudetiefe von 13 m auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Tiefgarage ohne weiteres möglich. Da auf diesem Grundstück erst durch die Verwirklichung der geplanten Erschließungsstraße die Zulässigkeit einer Bebauung an dieser Stelle möglich ist, ist die Einschränkung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zumutbar.
Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Baukörper festsetzt, die gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln geringere Abstandsflächen ermöglichen, ist auch ein unmittelbares Anbauen an die künftige Erschließungsstraße mit einer Abstandsflächenerstreckung bis zur Straßenmitte zulässig. In diesem Fall käme es zwischen der möglichen Bebauung auf dem Nachbargrundstück und dem mittleren westlichen Baukörper im Baufeld A zu zwei begrenzten Abstandsflächenüberdeckungen in einer Breite von etwa 11,6 m und einer Tiefe von etwa 0,4 m (ca. 4,6 m²) sowie in einer Breite von etwa 4,4 m und einer Tiefe von 0,5 bis zu 0,8 (ca. 2,7 m²). Hier sind jedoch u.a. aufgrund der Gebäudestellung keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten (siehe Kapitel III.3.7.1.3.4).

*Für die geplanten Studentenapartments seien Kinderspielplatzflächen erforderlich.*

Berücksichtigung: Die Begründung wird in dem Kapitel II.2.2.6.2 Freiraumbezogene Erholung um Ausführungen zu dem durch die geplanten Studentenapartments erzeugten Bedarf an Kinderspielplatzflächen ergänzt.
Die Bedarfsermittlung erfolgt nach der Festlegung, dass bei Studentenapartments von einer Belegung durch eine Person ausgegangen wird und in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen drei Appartements einer Wohnung entsprechen. Der Grün- und Freiflächenplan, Anlage zum Durchführungsvertrag, berücksichtigt die erforderlichen Spielflächen.

*Bei den geplanten Tiefgaragen handele es sich um Großgaragen (>1.000 m²). Für Großgaragen seien getrennte Zu- und Abfahrten erforderlich. Gemäß Entwurf sind jedoch getrennte Zu- und Anfahrten nicht bei allen Tiefgaragen vorgesehen bzw. nicht erkennbar.*

Keine Berücksichtigung: In drei Gutachten wurde für die Baufelder C, D und E nachgewiesen, dass die geplante Tiefgaragenzufahrt auch mit nicht getrennten Zu- und Abfahrten bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung grundsätzlich uneingeschränkt leistungsfähig ist. Es wurden keine negativen Auswirkungen für den fließenden Verkehr in der Haupterschließungsstraße festgestellt.
Die Gutachten für die Baufelder A und B werden im weiteren Verfahren nachgereicht.

SenStadtUm

Weitere Details zu den Tiefgaragenzufahrten, z. B. Erfordernis einer Signalanlage, werden im Genehmigungsverfahren geklärt.

*Für die Eintragung von Baulasten für die Geh- und Radfahrrechte bzw. Fußgängerbereich (Planergänzungsbestimmungen Nr. 15 bis 18) sei eine bauaufsichtliche Notwendigkeit nicht erkennbar. Anträge auf Eintragung müssten voraussichtlich abgelehnt werden.*

Kenntnisnahme: Mit den textlichen Festsetzungen 15 bis 17 werden keine bauordnungsrechtlichen Ziele verfolgt; sie betreffen vielmehr die planungsrechtliche Vorbereitung von Geh- und Fahrrechten in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet sowie für den geplanten Quartiersplatz. Eine Eintragung von Baulasten ist dafür nicht vorgesehen, stattdessen sollen die Wegerechte im Grundbuch eingetragen werden. Im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE soll dadurch die öffentliche Mitnutzung von im Wohngebiet geplanten gebietsinternen Wege- und Platzflächen für Fußgänger und teilweise für Radfahrer gestatten. Die Wegeverbindungen sind ergänzend zur geplanten öffentlichen Straße erforderlich, um Ost-West-Wegebeziehungen durch das Plangebiet zu ermöglichen und damit das Plangebiet und die angrenzenden Quartiere miteinander zu vernetzen.

**BA Mitte Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt**
*Unzureichende Vernetzung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr:*
*Der Weg vom Plangebiet zum S-/ U- und Regionalbahnhof Gesundbrunnen / Humboldthain (Richtung Nordwesten) sei bisher nicht ausreichend gesichert.*
*Der Weg vom Plangebiet zum Ortsteil Prenzlauer Berg (Richtung Westen) über eine ca. 1,5 breite Rampe sei in seiner Breite nicht ausreichend.*
*Der Weg vom Plangebiet zum Mauerpark (Richtung Westen) und zur Lortzingstraße (Richtung Südwesten) über die - im Bezirk Pankow gelegene - Fußgängerbrücke sei nicht ausreichend breit und wegen der Umwege in der Linienführung unattraktiv.*

Keine Berücksichtigung: Westlich des Plangebietes wird angestrebt, die Wegeverbindung Richtung Bahnhof Gesundbrunnen und Humboldthain zu vervollständigen. Dies kann jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans 1-64a VE erfolgen, da diese Flächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung einer von zwei möglichen Wegführungen.
Auch die Fortführung der Wegeverbindung nach Osten erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1-64a VE und kann daher nicht in diesem Planverfahren abschließend geregelt werden. Die Lage und die Umsetzung der Wegeverbindung werden im weiteren Verfahren zwischen den Bezirksämtern noch abgestimmt.
Die Wegeverbindung über die Brücken über die Gleimstraße ist im bestehenden Teil des Mauerparks in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (ca. 11 m) vorhanden; deren Breite von etwa 3 m wird als ausreichend angesehen. Die Auswirkungen einer Wohnanlage mit 490 Wohnungen und 219 Studenten-Apartments auf den Fußgänger- und Radverkehr in Richtung Mauerpark dürfen nicht überbewertet werden. Zudem besteht für Radfahrer eine weitere, gut nutzbare Verbindung über die Schwedter Straße.

Senatorium

Eine zusätzliche Verbindung zwischen Parkerweiterung und Wohngebiet wird - auch angesichts der schwierigen eigentums-, bau- und denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen - nicht verfolgt.

*Zur Festsetzung der Planstraße 1.1. und 1.2 als öffentliche Straßenverkehrsfläche:*
*Die Notwendigkeit der Festsetzung der Planstraßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird weiterhin grundsätzlich in Frage gestellt. Die Planstraßen bilden eine Sackgasse, die ausschließlich der Erschließung des neuen Wohngebietes diene und keine Netzfunktion im öffentlichen Straßennetz habe. Daher sollten diese Straßen, wie der angrenzende Quartiersplatz, als private Straßen festgesetzt werden.*

Keine Berücksichtigung: Die Festsetzung als öffentliche Straße ist sinnvoll, um den Planbereich grundsätzlich öffentlich zugänglich zu machen. Gegenüber einer Planung mit ausschließlich privaten Wegen und Verkehrsflächen wurden in der öffentlichen Diskussion erhebliche Vorbehalte als „gated community“ vorgebracht.
Die Planstraßen bilden zwar für den motorisierten Verkehr eine Sackgasse, nicht aber für den Fuß- und Radverkehr. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Beispiele für Sackgassen in Berlin, die öffentliche Verkehrsflächen darstellen.
Im Übrigen hatte sich das Land Berlin im Rahmen der Gesamtplanung für die Erweiterung des Mauerparks im ‚Mauerparkvertrag’ bereits zur Errichtung einer öffentlichen Straße im Plangebiet verpflichtet.

*Zum Entwurf des Durchführungsvertrags, Stand 21.01.2015 (Der Stellungnahme liegt ein Entwurf mit Hinweisen und Änderungsvorschlägen bei.): Das SGA gibt eine Reihe von Hinweisen, die mit der Feststellung als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung und der Übernahme des Planverfahrens durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zusammenhängen*

Teilweise berücksichtigt: Der Durchführungsvertrag wurde nach dem Zuständigkeitswechsel vom Bezirk an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt überarbeitet und fortgeschrieben.

*Die Planungen zur öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz seien dem SGA bzw. seinem Beauftragten zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Dem Vertrag seien die genehmigten Vorplanungen einschl. Kostenschätzung als Anlage 7 beizufügen.*

Teilweise berücksichtigt: Dem Vertrag liegen ein Maßnahmenkatalog sowie eine Kostenschätzung als Anlagen bei. Weiterhin wurde eine Regelung aufgenommen, in der sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, eine gesonderte Vereinbarung mit dem SGA des Bezirks Mitte zur Planung und Durchführung der Maßnahmen analog den Regelungen der §§ 6 bis 11 des Durchführungsvertrags, soweit erforderlich, abzuschließen.

SenStadtUm

*zu § 13 Abs. 2:*
*Die Höhe der Sicherheitsleistungen ergäbe sich aus der Kostenzusammenstellung aller Leistungen, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichte. Diese Kostenzusammenstellung sei als Anlage dem Vertrag beizufügen.*

Berücksichtigung: Die Erschließungsmaßnahmen sowie der Umbau des Spielplatzes werden durch Bürgschaften abgesichert.

*In § 5 des Mauerparkvertrags vom 23. November 2012 werden bauliche Maßnahmen am Gleimtunnel benannt, wie Ausbesserung der Wände, Entrosten, Streichen, Taubenschutz, Beleuchtung komplett erneuern, Öffnung der Brückenzwischenräume, Graffitibeseitigung …. Diese Maßnahmen sollten gem. Vertrag durch Berlin bis 31. Dezember 2015 durchgeführt werden.*
*Das SGA weist darauf hin, dass diese Maßnahmen mit der Umgestaltung der Gleimstraße koordiniert werden sollten. Für diese Planungs- und Bauleistungen sei das SGA nicht zuständig.*

Kenntnisnahme: Für die genannten Baumaßnahmen am Gleimtunnel ist nicht das Vorhaben ursächlich, sie sind daher nicht Bestandteil des Durchführungsvertrags. Inwieweit deren Umsetzung mit den erforderlichen Maßnahmen an der Gleimstraße durchgeführt wird, liegt in der Entscheidung Berlins.

*Seitens SenStadtUm, Abt. I sei in einer Besprechung am 25.11.2014 die Absicht erklärt worden, in einem 2. Änderungsvertrag zum Mauerparkvertrag eine Regelung aufzunehmen, die Gewerbestraße 2 ½ Jahre nach Beschluss zur Rechtsverordnung der 1-64a VE zu schließen. Auf dieser Grundlage könnten bereits vor Herstellung der Erschließungsstraße Baugenehmigungen erteilt werden.*
*Seitens SGA wird nochmals zu bedenken gegeben, dass das einen dauerhaften Verbleib der Gewerbestraße in der Parkanlage zur Folge haben könnte. Eine spätere Schließung der Gewerbestraße wäre ohne Schadensersatz rechtlich kaum durchsetzbar, da die bis zu diesem Zeitpunkt errichteten Gebäude Bestandsschutz hätten.*
*Aus Sicht des SGA müsste im Durchführungsvertrag die Herstellung der inneren Erschließung bis zum Zeitpunkt der geplanten Schließung der Gewerbestraße vertraglich geregelt werden bzw. es dürften keine Baugenehmigungen vor Herstellung der inneren Erschließung des Wohngebietes erteilt werden.*
*Die Schließung der vorhandenen Gewerbestraße von der Bernauer Straße sei Voraussetzung für die Widmung der südlichen Mauerparkserweiterung gem. B-Plan 1-64b als öffentliche Parkanlage.*

Kenntnisnahme: Die verkehrliche Erschließung während der Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.
Durch die Bürgschaft ist gewährleistet, dass die geplante Erschließungsstraße in angemessener Frist errichtet wird. Sofern der Vorhabenträger dazu nicht mehr in der Lage sein sollte, ist das Land Berlin berechtigt, die Bürgschaft für den Bau der Straße zu verwenden.

SenStadtUm

**BA Pankow Stadtentwicklungsamt**
***UmNat***
*Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE widerspräche dem Landschaftsprogramm Berlin, einschließlich Artenschutzprogramm vom 29.07.1994 (ABl. S. 2331, ergänzt 2004, zuletzt geändert am 12.04.2011), wonach insbesondere entlang der Bahnstrecke die Grünfläche (Mauerpark) an den westlich liegenden Volkspark Humboldthain anzubinden sei (Teilplan Erholung und Freiraumnutzung) und zu dem Verbindungsbiotope für Arten der Grünanlagenbiotope (Teilplan Biotop- und Artenschutz) zu schaffen wären.*

Keine Berücksichtigung: Das Landschaftsprogramm ist eine fachbezogene Informationsquelle und eine übergeordnete Zielsetzung für das Land Berlin. Die fachbezogenen Ziele fließen in die Abwägung des Bebauungsplans wie alle übrigen planungsrelevanten Belange ein.

*Der Fachplan Grün- und Freiflächen des Bezirksamtes Mitte (Bezirksamtsbeschluss Nr. 525 vom 02.12.2008) weise entlang der Bezirksgrenze zwischen Gleimstraße und Bahngelände einen Gebietstreifen als Teil einer Grünverbindung mit 40 bis 60 m Breite als Maßnahmebereich für Wohnumfeldverbesserungen und Zielplanung öffentliche Grünfläche aus. Diese Zielsetzungen zur Sicherung von Grünflächen sollten im vorliegenden B-Planentwurf aufgegriffen werden, um den Nutzungsdruck auf die vorhandenen Grünflächen zu verringern.*
*In diesem Zusammenhang sei die alleinige Ausweisung einer Geh- und Radwegeverbindung, die überwiegend auf der Straße geführt werde, nicht ausreichend, um eine Grünverbindung mit all ihren Funktionen (Erholung, Biotop- und Artenschutz) herzustellen bzw. die Zielstellung der übergeordneten Planungen zu erfüllen.*

Teilweise bereits berücksichtigt: Der Fachplan Grün- und Freiflächen des Bezirksamts Mitte stellt in Nord-Süd-Richtung entlang des bestehenden Mauerparks eine geplante Grünfläche mit dem Maßnahmenziel „Ausgleichsfläche“ dar. In Ost-West-Richtung wird eine bezirkliche Grünverbindung entlang der Bahnlinie als Liniensignatur dargestellt.
Die geforderte vollständige Berücksichtigung des Fachplans kann in Abwägung mit den anderen Belangen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht realisiert werden.
So wird die im Fachplan dargestellte Grünfläche entlang des westlichen Randes des Mauerparks nicht realisiert. Im Gegenzug wird jedoch südlich der Gleimstraße der bestehende Mauerpark um deutlich größere Flächen erweitert werden, als dies der Fachplan und der Bezirksentwicklungsplan vorsehen.
Die in Ost-West-Richtung geplante Grünverbindung wird hingegen mit Einschränkungen realisiert. Geplant ist eine begrünte Verkehrsfläche, die den Anforderungen für eine qualitätsvolle Geh- und Radwegeverbindung gerecht wird. Die Ziele des Biotopverbundes können hingegen in Abwägung mit anderen Belangen des Bebauungsplans nur eingeschränkt erfüllt werden. Es bestehen aber auf den Böschungsflächen der Bahnanlagen weiterhin Biotope mit Korridorfunktion.

*Es wird dargestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich nicht in eine Konfliktsituation, verursacht durch Freizeitlärm ausgehend von der Jugendfreizeiteinrichtung, dem Kletterfelsen und der multifunktionale Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb im*

SenStadtUm

*B-Plangebiet IV-45 des Bezirkes Pankow, begibt. Maßnahmen zum Schallschutz wären daher nicht erforderlich.*
*Die Aussage wird begründet mit dem Lärmgutachten „Wohnbebauung im nördlichen Geltungsbereich des B-Plans 1-64" des Büros HOFFMANN - LEICHTER vom 13.01.2015.*
*Diese Aussage stünde im Widerspruch zum schalltechnischem Gutachten "Lärmprognose B-Plan IV-45" des AKUSTIK OFFICE DOX vom 16.12.2014.*
*Der Widerspruch ergäbe sich aus den unterschiedlichen Berechnungsansätzen der Anzahl spielender Kinder auf der multifunktionalen Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb. Im Gegensatz zum Bolz- und Basketballplatz der Degewo-Wohnanlage sei die Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb im Mauerpark jederzeit öffentlich zugänglich und damit in der Nutzung weder zeitlich noch von der Nutzerzahl her zu begrenzen. Der Ansatz von nur 3-zu-3-Spielern und einer Nutzungszeit von weniger als 4 Stunden, und somit ohne Betrachtung von Ruhezeiten, stellt nach Auffassung des Bezirks kein realistisches Szenario für die heranrückende Wohnbebauung dar.*
*Das strittige Spielfeld sei allen Nutzern des Parks, den sozialen Einrichtungen (Spielplätze und Jugendfreizeiteinrichtung) und den Kindern und Jugendlichen der angrenzenden Wohngebiete zugänglich und erfordere daher einen "Worst-Case-Ansatz". Eine Anzahl von 10 Nutzern, die spielen und das Spiel anfeuern, sei nicht unrealistisch. In diesem Bereich seien die dominierenden Lärmbelastungen das Auftippen des Balls auf den harten Boden, das Treffen des Korbes und lautstarke Zurufe. Diese Belastungen habe der Gutachter DOX im Vergleich mit den Geräuschen von Trendsportanlagen , wie z. B. "Streetball" hinsichtlich der in der Berechnung verwendeten Schallleistungspegel im o. g. Gutachten berücksichtigt und dargelegt. Im Ergebnis dieser Untersuchung könne es an der nordöstlichen Gebäudegrenze C7, C11, C13, und C14 entsprechend der Beurteilungsgrundlage der Freizeitlärm-Richtlinie in den Ruhezeiten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 3 dB(A) kommen.*
*Eine Überbewertung der Belastungssituation läge, insbesondere im Schutzinteresse der heranrückenden Wohnbebauung, nicht vor. Eine planerische Beachtung der Konfliktsituation sei erforderlich.*

Senatsdrucksache

Teilweise berücksichtigt: Den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens "Lärmprognose B-Plan IV-45" des Akustik Office Dox vom 16.12.2014 wird nicht gefolgt, da es sich hier um einen einzelnen Basketball-Korb auf einer gemischt genutzten und durch bauliche Elemente sowie Bäume gegliederten Fläche handelt, die keinesfalls als Basketball-Spielfeld in der in dem genannten Gutachten ausweislich des Lageplans angenommenen Größe angesehen werden kann. Die anzunehmende und in der Prognose des Büros Hoffmann-Leichter zu Grunde gelegte Nutzung wird durch kaum mehr als fünf Spieler geprägt sein. Unrealistisch ist hingegen die dem schalltechnischen Gutachten Akustik Office Dox zu Grunde liegende Annahme, es würden dort zehn Kinder/Jugendliche (= zwei Teams) ununterbrochen spielen. Dies würde ein Spielfeld mit zwei Körben voraussetzen, während der einzelne Basketball-Korb auf der baulich gestalteten Fläche hierzu weder Raum noch Anlass gibt.
Die Bedenken gegenüber dem Ansatz von einer Nutzungszeit von weniger als 4 Stunden werden hingegen geteilt. Die von der Anlage ausgehenden Emissionen wurden neu bewertet. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass kein Konflikt besteht (vgl. Kapitel III.3.9.1.1.3).

*Im Bebauungsplanentwurf 1-64a VE wurde die Fläche f zwischen den Linien f1, f2 und f3, f4 zwischen den Baufeldern C und B durchgehend mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.*
*Diese Fläche schließt in einer Breite von 17,9 m unmittelbar an eine als öffentliche Spielfläche (multifunktionale Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb) hergestellte asphaltierte Wege- und Platzfläche mit Baumbepflanzung an, die bislang nicht die Funktion einer Verkehrsfläche erfüllen musste. Eine fußläufige Querung wird als unproblematisch angesehen. Eine ungeordnete Querung der Spielfläche durch Radverkehr sei aus Sicht der Spielplatzplanung nicht hinnehmbar. Hier bedürfe es der Klärung zwischen den Bezirksämtern.*

Kenntnisnahme: Der Bebauungsplan 1-64a VE setzt künftig eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ fest, auf der ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit einzutragen ist. Diese Fläche wird künftig bis an die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze geführt, wodurch verschiedene Optionen für den Anschluss nach Osten ermöglicht werden.
Die Mitnutzung einer öffentlichen Grünfläche, die im Bereich des anschließenden nördlichen Mauerparks als befestigte Platzfläche ausgeführt ist, erscheint möglich. Es ist auch eine Wegeführung nördlich dieser Fläche möglich. Entsprechende Regelungen können zwischen den Bezirksämtern noch abgestimmt werden.

***SGA***
*Im Entwurf des Übersichtsplans der inneren Erschließung ist eine s-förmige Rad- und Fußgängerverbindung von der Blockbebauung über den öffentlichen Spielplatz des SGA zur Schwedter Straße geplant. Im Entwurf des Durchführungsvertrages, Anlage 4, Grün- und Freiflächenplan, und Anlage 6b, äußere Erschließung, ist exakt in dieser Durchwegung der Ballspielplatz enthalten. Eine Doppelnutzung von Rad/Fußweg und Ballspielplatz sei auf dieser Fläche nicht möglich. Im Rahmen der letzten Behördenbeteiligung im August 2013 hätte das SGA bereits auf diesen Sachstand hingewiesen, es wäre aber von Seiten des Bezirkes Mitte dahingehend keine Planänderung vorgenommen worden. Das SGA wiederholt daher die Forderung einer Überarbeitung dieses Plandetails und einer Klärung in Absprache mit dem Bezirk Pankow.*

Kenntnisnahme: Der Bebauungsplan 1-64a VE setzt künftig eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ fest, auf der ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit einzutragen ist. Diese Fläche wird künftig bis an die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze geführt, wodurch verschiedene Optionen für den Anschluss nach Osten ermöglicht werden.
Die Mitnutzung einer öffentlichen Grünfläche, die im Bereich des anschließenden nördlichen Mauerparks als befestigte Platzfläche ausgeführt ist, erscheint möglich. Es ist auch eine Wegeführung nördlich dieser Fläche möglich. Entsprechende Regelungen können zwischen den Bezirksämtern noch abgestimmt werden. Die Anlagen zum Durchführungsvertrag stellen keine Rad- und Fußgängerverbindung im Mauerpark mehr dar.

SenStadtUm

***Jug***

*Offen bleibe, wie die Kita betrieben werde. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die Kita an einen Träger vermietet wird. Zur Höhe einer möglichen Miete werden im Durchführungsvertrag keine Aussagen getroffen. Es stehe zu befürchten, dass der Träger der Einrichtung Zusatzbeiträge zur Finanzierung der Miete erheben muss. Diese Zusatzbeiträge würden dazu führen, dass ein Teil der Eltern diese möglicherweise nicht tragen könne und sich anderweitig, z. B. in benachbarten Regionen um einen Kitaplatz bemühen würden.*

Kenntnisnahme: Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Kita als eine zugelassene Einrichtung der Kindertagesbetreuung nach den in Berlin geltenden gesetzlichen Vorschriften zu betreiben. Wie in jeder öffentlich anerkannten Kindertagesstätte werden sich Eltern an der Betreuung in der geplanten Einrichtung finanziell beteiligen müssen. Die Kostenbeteiligung besteht derzeit im Land Berlin aus einem pauschalen Verpflegungsanteil von derzeit 23 Euro im Monat in Kitas und Kindertagespflege und einem Betreuungsanteil, dessen Höhe vom Einkommen, dem Betreuungsumfang und eventuellen Ermäßigungen abhängig ist. In den letzten drei Jahren vor Beginn der Schulpflicht ist der Besuch einer Tageseinrichtung oder Kindertagespflege bezogen auf die Betreuung kostenfrei.
Weitere Zahlungen können von Kitas nur dann gefordert werden, wenn besondere, über die Verpflichtung hinausgehende Leistungen erbracht werden (zum Beispiel Vesper, Frühstück, Schwimmen). Eltern haben aber die Möglichkeit, auf diese besonderen Leistungen zu verzichten, ohne dass Ihnen der Kitaplatz verloren geht. Dann entfällt für sie die Zuzahlung. Alle Kinder dürfen aber an allen Angeboten der Kita teilnehmen, auch wenn ihre Eltern nichts dazuzahlen. Sie dürfen nicht ausgegrenzt oder diskriminiert werden.
Unzulässig sind Zuzahlungen für Leistungen der Kita, die nicht über die Verpflichtung hinausgehen. Die Kita darf zum Beispiel keine Eintritts- oder Aufnahmegebühren, Reservierungsgebühren, Reinigungskosten, Freihaltegelder, Kautionen oder Kostenbeteiligungen für gesetzlich vorgegebene Personal- und Raumstandards fordern. Sollten beim Abschluss eines Betreuungsvertrags solche Zahlungen verlangt werden, können Eltern das Jugendamt oder die Einrichtungsaufsicht einschalten. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt nur für Eltern-Initiativ-Kindertagesstätten (EKT). Dies sind Einrichtungen, die von Eltern gegründet und selbst verwaltet werden; eine solche Einrichtung ist hier aber nicht geplant und entspricht nicht dem Durchführungsvertrag.
Die Vorhabenträgerin beabsichtigt vielmehr, Bau und Betrieb der Kindertagesstätte einem gemeinnützigen Träger zu übertragen, der den Bestimmungen der freien Jugendhilfe unterliegt.

*Die unmittelbar an das neue Wohngebiet anschließende Bezirksregion des Bezirks Pankow ist die BR XI - Prenzlauer Berg Nordwest. Eine Versorgung von Kindern aus dem neuen Wohngebiet in dieser Region werde hier nicht möglich sein. Die Versorgungslage in der BR XI werde lt. KEP 2014 als unausgewogen eingeschätzt.*

Kenntnisnahme: Die Vorhabenträgerin wird verpflichtet, auf ihre Kosten eine Kita im Plangebiet zu errichten, die genügend Kita-Betreuungsplätze für den durch das Vorhaben verursachten Bedarf bereithält. Die Kita wird mit einer Größe geplant, die über den ermittelten

Senatorium

Bedarf hinaus Plätze vorsieht. Eine Inanspruchnahme von Einrichtungen im Bezirk Pankow ist daher nicht zu erwarten.

*Für den aus dem neuen Wohngebiet entstehenden Bedarf an Plätzen in Kinder- und Jugendeinrichtungen wird davon ausgegangen, dass dieser Bedarf in den umliegenden Regionen in bestehenden Einrichtungen gedeckt wird. Um diesen Kindern den Zugang zu den in der BR XI - Prenzlauer Berg Nordwest bestehenden Einrichtungen zu ermöglichen, sollten die Wegebeziehungen in Richtung dieser Region entsprechend gestaltet werden.*

Bereits berücksichtigt: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht öffentlich nutzbare Wegeverbindungen in die angrenzenden Wohngebiete in Ost und West sowie zu dem südlich gelegenen Mauerpark vor.

***SchulSport***
*Das neue Wohngebiet mit 563 Wohneinheiten wird unmittelbar an den Einschulungsbereich der Schule am Falkplatz (Grundschule) (Schulnummer 03G11/ Gleimstraße 49, 10437 Berlin), die in der Schulregion 3 im Prenzlauer Berg liegt, angrenzen. Nach den Berechnungen der Stadtplanung Mitte ist bei 563 Wohneinheiten im Planungsgebiet langfristig von mindestens 1.130 Bewohnerinnen und Bewohnern auszugehen, die folgende zusätzliche Bedarfe an Schulplätzen im Bezirk Mitte auslösen: mindestens 68 Grundschulplätze (rund 3 zusätzliche Regelklassen) und mindestens 45 Oberschulplätze (Klassen 7 bis 10/Sek I). Der entstehende Bedarf könne im Nachbarbezirk Pankow in der Schule am Falkplatz nicht aufgefangen werden. Die Schule am Falkplatz habe zurzeit 651 Schülerinnen und Schüler, das entspräche einer tatsächlichen Kapazität von 4,5 Zügen. Die Grundschule sei jedoch nur auf 4,4 Züge ausgelegt. Die Schule am Falkplatz liege somit bereits knapp über ihrer idealtypischen Aufnahmekapazität.*
*Ferner werde die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner der Geburtsjahrgänge 2009 bis 2013, die schon mit Hauptwohnsitz dort gemeldet sind und in den nächsten Jahren eingeschult werden, weiter steigen. Die Bedarfsdeckung sei nicht gewährleistet. Ein Ausbau des Standortes sei nicht möglich.*

Kenntnisnahme: Im „Schulentwicklungsplan für den Bezirk Mitte von Berlin für die Schuljahre 2014/15 bis 2019/20“ vom April 2014 wird auf Grundlage aktueller Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und damit des Bedarfs an Schulplätzen in allen Schularten die Versorgungslage an bezirklichen Schulstandorten ermittelt. Dabei ist eine Zunahme der Bevölkerung aufgrund von Bauprojekten bereits berücksichtigt. Künftig wird eine differenzierte jährliche Fortschreibung der Prognosen für die benötigten Schulplätze erfolgen, so dass ggf. erforderliche weitere Maßnahmen rechtzeitig geplant und umgesetzt werden können.
Die Einzugsbereiche für Grundschulen sind durch Verordnung geregelt und befinden sich für das Plangebiet im Bezirk Mitte; von daher ist mit einer Inanspruchnahme von Grundschulplätzen im Bezirk Pankow nur in wenigen Ausnahmefällen zu rechnen.
Das Schul- und Sportamt des Bezirks Mitte hat den Bedarf und die Kapazitäten an den Grundschulen im Umfeld geprüft mit dem Ergebnis, dass der entstehende Bedarf von 68 Grundschulplätzen abgedeckt werden kann

SenStadtUm

Im Oberschulbereich gibt es keine vorgegebenen bezirklichen Einschulungsbereiche und - mit Ausnahme von Geschwisterkindern - keinen Anspruch auf Aufnahme in einer bestimmten Schule. Die Aufnahme erfolgt unter Beachtung der Aufnahmekapazität und nach Maßgabe freier Plätze. Auch im Oberschulbereich sind bis 2019/20 keine Engpässe zu erwarten; sowohl bei den integrierten Sekundarschulen (inkl. Gemeinschaftsschule) als auch bei den Gymnasien wird das Schulplatzangebot auf bezirklicher Ebene für den Betrachtungszeitraum des Schulentwicklungsplans als ausreichend bezeichnet. Schulstandortschließungen werden für die nächsten Jahre ausgeschlossen.

***StadtStapl***

*Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-45 befindlichen Grünflächen wurden für den Planfeststellungsabschnitt 3, landschaftspflegerische Ersatzmaßnahme "Mauerpark, 4. Bauabschnitt", als Flächen der Ersatzmaßnahme für die Planfeststellung Schnellbahnverbindung Hannover - Berlin vom 30.04.1996 festgelegt. Im Jahr 1996 wurde zwischen der DB Projekt GmbH Knoten Berlin und der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und der Grün Berlin Park und Garten GmbH ein Vertrag zur Realisierung der landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahme "Mauerpark, 4. Bauabschnitt" geschlossen.*

*Bis 2005 wurde der 4. Bauabschnitt, der unmittelbar an das heranrückende Wohngebiet (1-64a VE) angrenzt, durch die Grün Berlin GmbH als landschaftspflegerische Ersatzmaßnahme realisiert. Eingriffe und Einschränkungen in das Bestandsgebiet würden die planfestgestellte Ersatzmaßnahme als auch o. g. Vertrag verletzen.*

SenStadtUm

Kenntnisnahme: Es sind keine Einschränkungen und Eingriffe in die angrenzende Fläche vorgesehen, die deren Funktion als planfestgestellte Ersatzmaßnahme in Frage stellen würde.

*In der Planung würden Aussagen zur Gestaltung der Schnittstelle zwischen dem Vorhabenbereich Wohngebäude im Bebauungsplan 1-64a VE (Bezirk Mitte) und dem Bebauungsplan IV-45 (Bezirk Pankow) fehlen. Zur Konfliktvermeidung sei es Ziel des Bezirkes Pankow, die öffentliche Parkanlage vom privaten Vorhabenbereich "Wohngebäude" zu trennen und nur punktuell unter Berücksichtigung der Parkkonzeption Übergänge für Fußgänger zuzulassen. Die Lage der Übergänge sei zwischen den Bezirken abzustimmen. Zur Trennung der öffentlichen Parkanlage vom privaten Vorhabenbereich Wohngebäude fordert der Bezirk Pankow die Ergänzung durch geeignete textliche Festsetzungen wie z. B.:*

*"Im Vorhabenbereich Wohngebäude sind entlang der öffentlichen Parkanlage (Mauerpark) auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100-120 cm, 4 Pflanzen je m²) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).“*

Keine Berücksichtigung: Entsprechende trennende Pflanzungen sind im angrenzenden Mauerpark im Wesentlichen bereits vorhanden. Dort wo diese Pflanzungen nicht vorhanden sind, befinden sich zwei platzähnliche Wegeaufweitungen. Hier sind Verknüpfungen zwischen dem künftigen Wohngebiet und dem bestehenden Mauerpark sinnvoll. Eine Konfliktsituation wird hier nicht erkannt. Eine Festsetzung von zusätzlichen Pflanzstreifen im vorha-

benbezogenen Bebauungsplan ist zudem nicht möglich, da die Flächen für die Kurvenradien der Feuerwehr benötigt werden.

*Der Bebauungsplan 1-64a VE sieht für Fußgänger und Radfahrer eine Ost-West-Verbindung vor, die (bisher) allerdings nicht nach Westen fortgeführt werde. Das Geh- und Radfahrrecht f ende am Mauerpark in einem Bereich, der im IV-45 als öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden soll. Hier befände sich eine Basketballspielfläche. An dieser Stelle sei kein Anschluss an den Mauerpark möglich. Wegeführungen über Flächen des öffentlichen Spielplatzes oder der Weideflächen seien mit der Nutzung (und dem Nutzungsdruck) im Mauerpark nicht vereinbar. Radverkehr sei innerhalb der Parkanlage nördlich des Gleimtunnels nicht vorgesehen und auch nicht zulässig. Dafür wäre die Schwedter Straße als Fahrradstraße ausgewiesen. Eine Querung der Parkanlage mit Fahrrädern sei daher nicht möglich.*
*Die Darstellung im Projektplan "äußere Erschließung" (Anlage 6b) bezüglich der Rad- und Gehwege im Mauerpark sei falsch; die Anschlusspunkte seien nicht umsetzbar. Der Plan gäbe eine falsche Bestandssituation und Planung wieder und sei zu überarbeiten. Die einzige mögliche Verbindung für Radfahrer könnte ganz im Norden des Mauerparks liegen. Hier könnte ein Anschluss an den Schwedter Steg und die Schwedter Straße erfolgen. Dazu sei allerdings erforderlich, dass der Bezirk Mitte bzw. der Investor eine Planung für einen gesonderten Radweg vorlege, der nicht im Konflikt mit dem nördlichen Fußgängerzugang zum Spielplatz stünde, bzw. durch den die Kinder nicht gefährdet würden. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 1-64a VE könnte aufgenommen werden, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, in Abstimmung mit dem Bezirk Pankow in diesem Bereich eine Wegeverbindung auszubauen. Die Lage der Übergänge für Fußgänger sei zwischen den Bezirken abzustimmen.*
*Wegeführungen über Flächen des öffentlichen Spielplatzes oder der Weideflächen seien mit der Nutzung nicht vereinbar.*

SenStadtUm

Kenntnisnahme: Der Bebauungsplan IV-45 liegt bisher lediglich im Entwurf vor, daher ist der Spielplatz noch nicht festgesetzt. Die Fläche ist jedoch bereits als öffentlicher Spielplatz gewidmet.
Der Bebauungsplan 1-64a VE setzt künftig eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ fest, auf der ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit einzutragen ist. Diese Fläche wird künftig bis an die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze geführt, wodurch verschiedene Optionen für den Anschluss nach Osten ermöglicht werden.
Die Mitnutzung einer öffentlichen Grünfläche, die im Bereich des anschließenden nördlichen Mauerparks als befestigte Platzfläche ausgeführt ist, erscheint möglich. Es ist auch eine Wegeführung nördlich dieser Fläche möglich. Entsprechende Regelungen können zwischen den Bezirksämtern noch abgestimmt werden.

*Die Schallgutachten für die B-Pläne IV-45 und 1-64 gingen bezüglich der Nutzung des Basketballspielfeldes von deutlich unterschiedlichen Voraussetzungen aus. Hier sei eine Abstimmung zu ggf. notwendigen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*

Keine Berücksichtigung: Siehe oben Abwägung zu BA Pankow, UmNat

*Der Umweltbericht stelle im Prognoseteil die Umweltauswirkungen nicht transparent dar. Zum Teil gäbe es auch widersprüchliche Aussagen. Sowohl in der Sach- als auch Wertebene würden erhebliche Defizite festgestellt:*
*Im Kapitel II.2.2.2.1 heißt es, dass nur mit einer leichten Zunahme an versiegelter Fläche zu rechnen sei. Leider fehle es hier an einer transparenten Benennung des Umfangs der Neuversiegelung. Der Tabelle sei zu entnehmen, dass zukünftig ein Versiegelungsgrad von 76,6 % zu erwarten sei. 28.405 m² wären zukünftig versiegelt.*
*Dem Kapitel II.2.1.2.2 kann entnommen werden, dass der Versiegelungsgrad im Bestand bei 42 % liegt (15.508 m²). Durch die Planung werde damit nahezu eine Verdopplung des Versiegelungsgrades erreicht. Insgesamt erfolge eine Neuversiegelung von 12.897 m². Dies entspräche 1,2 ha. Damit würden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet.*
*Im Rahmen der Abwägung nach § 3 Abs. 1 BauGB (S. 155) wird darauf verwiesen, dass eine detaillierte Ver- und Entsiegelungsbilanz im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet wird. Dem Umweltbericht können zwar einzelne Tabellen zum Bestand und zur Prognose entnommen werden, die Ermittlung einer Differenz und damit eine Bewertung des Umfangs der Beeinträchtigung würden aber fehlen.*

Berücksichtigung: Die Darstellung und Bewertung des künftigen Versiegelungsgrades wird überarbeitet. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht angepasst und ausführlicher dargestellt. Angaben zur Differenz der Versiegelung zwischen Bestand und Planung werden ergänzt.
Grundsätzlich ist zwischen der Überbauung von Freiflächen durch bauliche Anlagen jedweder Art (Versiegelung ohne Berücksichtigung der Teilversiegelung) und der effektiven Versiegelung zu unterscheiden. Hier wird bei den verschiedenen Befestigungsarten von Wegeflächen noch der Grad der Wasserdurchlässigkeit berücksichtigt (Teilversiegelung). Da bei der Prognose der Umweltauswirkungen der Anteil an teilversiegelten Flächen nicht zuverlässig abschätzbar ist, beziehen sich die Aussagen zur Versiegelung in Kapitel II.2.2.2.1 auf die festgesetzten Grundflächen i.V.m. den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die für Teilflächen geplante Ausführung von Wegebelägen in wasserdurchlässiger Bauweise wird in Kapitel als II.2.3.2.3 als Minderungsmaßnahme aufgeführt.

*Im Kapitel II.2.2.3 heißt es, dass sich der Zustand des Schutzgutes Wasser nicht erheblich ändern wird. Diese Aussage sei nicht nachvollziehbar. Aufgrund von Platzmangel soll auf eine Anlage von Mulden verzichtet werden. Es würde daher ein Konzept von Rigolen und/oder Staukanälen erarbeitet. Bereits der Verzicht auf Mulden führe zu einer Verschlechterung der Bestandssituation, da damit der Umfang der Verdunstung erheblich reduziert werde. Insbesondere der Bau von Staukanälen hätte jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes zur Folge. Das anfallende Niederschlagswasser würde damit dem lokalen Wasserhaushalt entzogen werden. Die Planung führe damit indirekt zu einer Belastung der Vorflut, da das Wasser in die Mischwasserkanalisation eingespeist werde und nicht, wie in II.2.3.2.8 dargestellt, in eine Regenwasserkanalisation. Die Mischwasserkanalisation sei überlaufanfällig.*
*Für das Land Berlin ist die Grundwasserneubildung nicht mehr primäres Ziel. Dies wurde zum Beispiel bei der Überarbeitung des Berliner Bewertungsmodells 2004 berücksichtigt. Ziel ist ein naturnaher Wasserhaushalt, bei dem sich Ein- und Austräge im Gleichgewicht*

Senatsamt

*halten. Das werde durch die Planung nicht erreicht. Durch die enorme Erhöhung des Versiegelungsgrades komme es zu einem hohen Oberflächenabfluss. Im Rahmen des Niederschlagswasserkonzeptes, das erarbeitet werden soll, sollte die Wasserhaushaltsgleichung beachtet und ermittelt werden, wie naturnah der Wasserhaushalt im Prognosefall sein wird. Damit ließe sich abschließend beurteilen, ob durch die Planung erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verbunden seien. Im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (S. 187) heißt es, dass die Begründung um die Komponenten Oberflächenabfluss, Versickerung und Verdunstung ergänzt werden soll. Dies sei nicht erfolgt.*

Teilweise Berücksichtigung: Die Ausführungen zu den Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden auf Grundlage der Stellungnahme in Kapitel II.2.2.3 der Begründung angepasst.
Im Ergebnis wird im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass auf Grund der geplanten vollständigen Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Wassers in die Mischwasserkanalisation (Oberflächenabfluss) bei Umsetzung der Planung das Ziel, im Plangebiet einen naturnahen Wasserhaushalt sicherzustellen, nicht erreicht werden kann.
Eine rechnerische Ermittlung der Ein- und Austräge von Grundwasser, wie sie im „Ausführlichen Verfahren“ des Leitfadens „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ dargestellt wird, ist im vorliegenden Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Hier ist es ausreichend, an Hand des Indikators Versiegelung eine überschlägige Prognose der Umweltauswirkungen durchzuführen. Dies entspricht der Vorgehensweise des „Verfahrens zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“, welches für das vorliegende Planverfahren grundsätzlich das passende Bewertungsverfahren ist.
Auch bei einer erhöhten Ableitung des Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation wird deren Überlaufanfälligkeit nicht erhöht, da bei Starkregenereignissen das Wasser auf dem Baugrundstück zwischengespeichert und nachfolgend gedrosselt abgegeben wird. Die Vorhabenträgerin plant zu diesem Zweck den Einbau von zwei kleineren Staukanälen (Volumen ca. 470 m³).
Eine Gewässerbelastung der Vorflut durch den anthropogen induzierten Oberflächenabfluss wird so vermieden.

*Auch beim Schutzgut Pflanzen und Tiere seien die Umweltauswirkungen nicht transparent benannt. Hier heißt es, der Anteil an Vegetationsfläche würde sich nicht grundlegend ändern. Diese Ausführung könne nicht nachvollzogen werden. Nur 6.210 m² würden zukünftig weder unter- noch überbaut werden. Im Bestand waren 14.776 m² Vegetationsfläche vorhanden. Es seien daher erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese können durch extensive Dachbegrünung reduziert werden, dennoch verblieben erhebliche Auswirkungen. Für die Dachbegrünung wäre es sinnvoll, auch eine Flächenangabe anzuführen.*
*Im Kapitel II.2.2.6.2 heißt es, dass die Neubebauung einen Bedarf an 12.400 m² privater Grünfläche auslöst. Dieser Bedarf ließe sich unter der Berücksichtigung der Dachbegrünung auf den Gebäuden decken. Es handelt sich aber, wie an anderer Stelle ausgeführt, um eine extensive Dachbegrünung. Diese habe nicht den Erholungswert einer intensiven Begrünung.*
*In Kapitel II 2.2.9 heißt es "die im Plangebiet ohnehin nur in geringem Maß vorhandenen Vegetationsflächen". Der Flächenanteil betrage aber über 40 %. Das sei zu erklären.*

Senatsdatum

Berücksichtigung: Das Kapitel II.2.2.1.1 wird überarbeitet und transparenter gestaltet. Die Herleitung des prognostizierten Umfangs an Vegetationsflächen aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird neu gegliedert.
Die Feststellung, dass für das Schutzgut Pflanzen und Tiere Eingriffe zu erwarten sind, ist bereits ein Ergebnis der Umweltprüfung.
Dem Einwand, dass extensiven Dachbegrünungen nicht der gleiche Erholungswert wie intensiven Begrünungen zugesprochen werden kann, wird grundsätzlich gefolgt, die Ausführungen in Kapitel II 2.2.6.2 werden angepasst.
Bei der Bilanzierung des Umfangs privater Grünflächen auf dem Baugrundstück wird künftig nur noch auf die konkret zugänglichen und nutzbaren Freiflächen abgestellt.
Die Bewertung wird angepasst.

*Im Kapitel zur Eingriffsregelung II.2.3.1 heißt es "wie aus der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes hervorgeht, sind, für den Boden sowie für Tiere und Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten". Dies gehe aber, wie angemerkt, nicht aus den Darlegungen der entsprechenden Kapitel II.2.2.1.1 und II.2.2.2.1 hervor.*

Keine Berücksichtigung: Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Aus der Prognose der Kapitel II.2.2.1.1 und II.2.2.2.1 geht jeweils hervor, dass hinsichtlich der Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Insofern besteht zum Kapitel II.2.3.1 kein Widerspruch.

*Auch unter III.3.5.1.3 stehe widersprüchlich, dass es keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und in Bezug auf die Bodenversiegelung keine Verschlechterung geben wird.*

Berücksichtigung: Die Aussagen unter III.3.5.1.3 werden angepasst. Es wird klargestellt, dass sich die Ausführungen in diesem Kapitel auf die im Plan festgesetzten Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO beziehen.

*In Kapitel II.2.4 heißt es "zu dem bestehen lärmschutzrechtliche Bedenken gegen die Ausweisung der Flächen nördlich der Gleimstraße als öffentliche Park und Erholungsanlage, da das Gebiet erheblich von Bahnlärm belastet ist". In diesem Bereich besteht aber bereits im Bezirk Pankow ein Teil des Mauerparks. Parks wie das Gleisdreieck würden zeigen, dass lärmintensive Sportarten direkt an Bahnanlagen verortet werden könnten (Streetball, Skaten, half pipe, Fußball u. a.). Unabhängig davon hätte man das Thema Lärm auch bei einer öffentlichen Grünfläche planerisch bewältigen können.*

Keine Berücksichtigung: An der Einschätzung, dass die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Bahntrasse im Hinblick auf die Verlärmung bedenklich wäre, wird mit Hinweis auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1 festgehalten.
An dieser Bewertung ändert auch der Hinweis auf den benachbarten Mauerpark nichts. Auch bei potentiell lärmintensiven Nutzungen sollte hinsichtlich des einwirkenden Lärms grundsätzlich eine Einhaltung der Orientierungswerte angestrebt werden.

SenStadtUm

*Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung (Tabelle auf S. 77 oben) auf der Grundlage einer Vermesserberechnung dargestellt. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet werden für die GRZ annähernd eingehalten, die GFZ wird mit baufeldbezogenen Werten bis 2,3 deutlich überschritten. Ebenso würde die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit baufeldbezogenen Werten bis 0,9 deutlich überschritten. Diese Überschreitungen sind im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich, entsprechen annähernd der Umgebung und werden in der Begründung erläutert. Das städtebauliche Konzept wird vom Bezirk Mitte mitgetragen. Als problematisch wird die fast vollständige Versiegelung angesehen, die nicht ausgeglichen werde. Die Erforderlichkeit wird durch den geplanten Bau von Tiefgaragen begründet. Die Abstandsflächen ragen nicht in den Mauerpark hinein. Trotzdem wird die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO bzw. deren städtebauliche Rechtfertigung kritisch bewertet. Die geplanten 55.480 m² Geschossfläche (ca. 1100 EW) stünden einer geringen Menge an privaten und an öffentlichen Grünflächen westlich der Bezirksgrenze gegenüber. Die Dichte des Vorhabens profitiere von der Lagegunst an der bestehenden öffentlichen Grünfläche des Mauerparks auf Pankower Seite.*

Kenntnisnahme: Es stehen nicht nur auf der Pankower Seite Grünflächen zur Verfügung, die Planung des neuen Wohngebiets im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE ist im Zusammenhang mit der Erweiterung des Mauerparks auf Weddinger Seite südlich der Gleimstraße (Bebauungsplanentwurf 1-64b) zu sehen.

*Das Vorhaben wirke hier wie eine Verengung, die vollständig auf Pankower Seite "kompensiert" werde. Diese funktionale Beschränkung würde durch die quantitative Erweiterung des Mauerparks nicht aufgehoben werden. Die Ergebnisse des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs hätten darauf, entgegen den Zielen des B-Plans 1-64a VE, durch größere Abstandsflächen zur Bezirksgrenze mehr Rücksicht genommen.*

Keine Berücksichtigung: Ausweislich des Fachbeitrags Stadtklima bewirkt das Vorhaben keine erheblichen stadtklimatischen Beeinträchtigungen. Eine bezirksweise Differenzierung nach be- und entlastenden Faktoren ist, auch hinsichtlich der gesamtstädtischen Bedeutung des Vorhabens, nicht sachgerecht. Eine Vergrößerung der Abstände zum bestehenden Mauerpark ist aus stadtklimatischer Sicht nicht erforderlich.

*Entsprechend den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen (AV FNP), Grundsatz 6, können aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden. Die genannten Ausnahmen träfen für das geplante Baugebiet nördlich des Gleimtunnels nicht zu. Es handele sich bei rund 1,5 ha des Geltungsbereiches, die als Grünfläche dargestellt werde, nicht um eine untergeordnete Grenzkorrektur. Die Funktion der Grün- und Freiflächen, insbesondere zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Bahntrasse, bliebe nicht gewahrt. Die alleinige Ausweisung einer Geh- und Radwegeverbindung, die überwiegend auf einer Straße geführt werde, stelle keine Grünverbindung dar.*
*Der Bebauungsplan 1-64a VE durchläuft ein Regelverfahren. Damit könne er die Privilegierung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bezüglich der Berichtigung des FNP nicht für sich bean-*

SenStadtUm

*spruchen. Es gälten hinsichtlich des Entwicklungsgebots der § 8 Abs. 2 BauGB vollumfänglich, wenn nicht das Parallelverfahren gewählt wird.*

Keine Berücksichtigung: Die im FNP gewählte Darstellungsschärfe entspricht den Grundzügen der Planung und lässt den notwendigen Handlungsspielraum für die örtliche Planung. Mit der generalisierten Darstellung werden keine parzellenscharfen Flurstücks- oder Grundstücksgrenzen dargestellt, sondern im gesamtstädtischen Kontext schlüssige übergeordnete Nutzungsvorstellungen. Diese Darstellungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung anhand der konkreten örtlichen Situation und Verhältnisse so zu präzisieren, dass die Grundzüge des FNP erhalten bleiben. Die Ausführungsvorschriften des FNP (Pkt. 11.2 AV FNP) sehen deshalb vor, dass die genaue Bestimmung von Grenzen für Zweckbestimmung und Größe der Grünflächen im Zuge der konkretisierenden Planung erfolgt. Ergänzend wird im Pkt. 11.3.2 (Entwicklungsgrundsatz Nr. 6) der Rahmen abgegrenzt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die örtliche Konkretisierung ausgestaltet werden kann.
Die Begründung wird angepasst und vertieft (vgl. Ausführungen in Kapitel III.2).

*In Kapitel I.3.8.3 wird dargestellt, dass der Bebauungsplan IV-45 nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Dies sei nicht richtig. Er wird im Vollverfahren aufgestellt.*

Berücksichtigung: Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

**Bundesnetzagentur**
*Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur (BNetzA) zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall werde diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.*

Keine Berücksichtigung: Die gemäß Vorhabenentwurf geplanten Gebäude haben überwiegend eine Bauhöhe von unter 20 m; bei sechs Vollgeschossen wird eine Höhe der Attika von knapp 18,7 m erreicht. Lediglich die Gebäudeteile mit sieben Vollgeschossen ragen etwa 1,7 m über die von der Bundesnetzagentur genannten 20 m hinaus. Solche Gebäudehöhen werden nur in begrenztem Umfang bei der abschirmenden Bebauung im Norden festgesetzt. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken sind daher durch die Planung eher unwahrscheinlich.
Richtfunktrassen lassen sich heutzutage so leicht verändern, dass diesem Belang in der Abwägung mit der Schaffung von städtebaulich sinnvollem Baurecht nur ein sehr geringes Gewicht beizumessen ist. Hinzu kommt die Dynamik des Marktes, die dazu führt, dass die Trassenbetreiber, die zum Zeitpunkt einer Behördenbeteiligung ermittelt und informiert werden, möglicherweise erheblich von denjenigen Betreibern abweichen, die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans vorhanden sind. Darüber hinaus stellt die Information nur der vorhandenen Trassenbetreiber eine Wettbewerbsverzerrung gegenüber denjenigen Unternehmen dar, die sich um das Betreiben einer Richtfunktrasse im Plangebiet bemühen oder in absehbarer Zeit bemühen könnten. Für die Unternehmen ist es zumutbar, sich wie alle sonstigen Wirtschaftsunternehmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zu informieren und zu äußern.

Senatsdrucksache

**Deutsche Bahn:**
*Im Ergebnis der Prüfung der vorgelegten Planunterlagen gibt die DB Immobilien als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Konzernunternehmen, im Namen der DB Netz AG und der DB Energie GmbH und der DB Kommunikationstechnik GmbH hinsichtlich der die DB AG betreffenden öffentlich-rechtlichen Belange, folgende Stellungnahme ab:*
*Das Schreiben vom 20.08.2013 (TÖB-BLN-13-3996) sei auch weiterhin gültig und bei der weiteren Planung des Bebauungsgebietes zu beachten.*

Kenntnisnahme: Die Abstandsflächen zum Bahngelände werden eingehalten. Die Zugänglichkeit zu den Grundstücken der DB AG und den darauf befindlichen Anlagen wird durch die Planung nicht eingeschränkt.
Die hohe Belastung des Geltungsbereichs durch Schienenverkehrslärm wird im Bebauungs- und Schallschutzkonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt.
Zur Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen wurde eine fachgutachtliche Stellungnahme eingeholt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass Norm überschreitende Immissionen in den künftigen Wohnungen nicht zu erwarten sind.

**Sonstige Hinweise:**
Von mehreren Trägern wurden verschiedene Hinweise mitgeteilt, die nicht direkt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE betreffen, sondern sich auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung beziehen. Inhaltlich behandeln diese Hinweise die Belange der Straßenreinigung, den Brandschutz bzw. die Löschwasserversorgung, den Umgang mit Bestandsleitungen sowie Details zur Medienerschließung des Vorhabengebiets (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme). Diese Hinweise betreffen die konkrete Ausführungsplanung und werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ferner wurden einige redaktionelle Hinweise gegeben.

SenStadtUm

### V.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE wurde nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 06. Februar 2015 auf Seite 169 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Februar 2015 bis einschließlich 16. März 2015 im Stadtplanungsamt Mitte, Iranische Straße 3, 13347 Berlin, Zimmer 237, zur Einsicht bereitgehalten. Ausgelegt wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE mit textlichen Festsetzungen (zwei Teilblätter), die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (ebenfalls zwei Teilblätter); alle Unterlagen mit Stand 21. Januar 2015. Ebenso ausgelegt wurden der Durchführungsvertrag mit allen Anlagen und alle für das Planverfahren relevanten (insbesondere die in der Begründung aufgeführten) Gutachten.

Auf die Beteiligungsmöglichkeiten zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE wurde durch Anzeigen in den Tagesszeitungen Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel und Berliner Zeitung jeweils vom 13. Februar 2014 hingewiesen. Im Internet wurde auf der Seite des Bezirksamtes Mitte unter der Adresse www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/verbindliche-bauleitplanung/index.php auf die Beteiligungsmöglichkeiten
verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/verbindliche-bauleitplanung/index.php auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

Die eingegangenen Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE liegen in unterschiedlicher Form vor:

- Äußerungen auf dem Online-Formular des Bezirksamtes (368);
- Einzelschreiben und individuelle E-Mails eingegangen beim Bezirksamt Mitte, i. d. R. mit ausführlicheren Textbeiträgen (116);
- individuelle Stellungnahmen, eingegangen auf der Webseite der mauerpark-allianz, am 16.3.2015 dem Stadtrat übergeben (564);
- handschriftlich ausgefüllte Postkarten, am 16.3.2015 dem Stadtrat übergeben (351);
- drei verschiedene Unterschriftenlisten der Jugendfarm Moritzhof mit Äußerungen vorrangig zum Erhalt der Jugendfarm Moritzhof, am 16.3.2015 dem Stadtrat übergeben (738 Unterschriften);
- sieben verschiedene Unterschriftenlisten der mauerpark-allianz, „100% Mauerpark“, am 16.3.2015 dem Stadtrat übergeben (12.189 Unterschriften).

Es wurden Stellungnahmen von mehreren tausend Bürgerinnen und Bürgern abgegeben. Die genaue Anzahl von Stellungnehmenden konnte mit vertretbaren Aufwand nicht ermittelt werden, da

- mehrere identische (Doppelungen), gleichlautende (Wiederholungen) und unterschiedliche Stellungnahmen von dem- bzw. derselben Stellungnehmenden eingegangen sind,
- Stellungnehmende, die mehrere Formen zur Abgabe ihrer Stellungnahmen genutzt haben,
- Stellungnehmende die Unterschriftenlisten tlw. mehrfach unterschrieben haben und
- mehrere anonyme Stellungnahmen eingegangen sind.

SenStadtUm

Die Anzahl der Stellungnehmenden ist aber für die Auswertung der öffentlichen Beteiligung unerheblich, da es um die Abwägung von Sachargumenten geht.

In die Abwägung sind alle in den Stellungnahmen genannten Sachargumente eingeflossen. Es wurden verschiedene Einwendungen ohne Bezug zur Planung abgegeben; diese wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, werden hier aber nicht wiedergegeben.

Die Stellungnahmen wurden zusammenfassend unterschiedlichen Themenbereichen zugeordnet und werden nachfolgend aufgeführt. Bei der Zusammenfassung der Stellungnahmen wurde teilweise auf den Wortlaut von Stellungnahmen zurückgegriffen, die den Sachverhalt am umfassendsten wiedergaben, teilweise wurde mit neuer Formulierung zusammengefasst. Kursiv wird jeweils die Zusammenfassung der Einwände dargestellt, nicht kursiv die Prüfung und Abwägung.

### V.2.3.1 Bestehende Stadtstruktur, bestehende Nutzungen

Bebauung des Mauerparks

*Der Mauerpark solle nicht bebaut werden.*
*Wohnungsbau dürfe nicht zu Lasten von bestehenden Grünflächen gehen.*
*Eine Bebauung öffentlicher Flächen werde abgelehnt.*

Flächen des bestehenden Mauerparks, der im Bezirk Pankow liegt, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans 1-64a VE und werden weder beplant, noch bebaut. Die Flächen westlich des bestehenden Mauerparks zwischen Bernauer Straße im Süden und Bahngelände im Norden befinden sich in privatem Eigentum, das geltende Planungsrecht erlaubt eine gewerbliche Nutzung. Für das geplante Wohnungsbauprojekt werden somit bisherige Gewerbeflächen in Anspruch genommen; allenfalls Freiflächenpotenziale werden verringert.

Erhalt des bestehenden Mauerparks als Ort der Erholung und Freizeitgestaltung

*Der Mauerpark habe sich zu einem weltbekannten und beliebten Anlaufpunkt für Künstler, Kunstinteressierte, Trödelmarkthändler und - besucher und zu einem Zentrum des kulturellen Austausches herausgebildet, wo sich Menschen friedlich begegnen, inspirieren lassen und Energie auftanken. Der Mauerpark sei zudem ein Anziehungspunkt für Touristen, die der Stadt Geld einbringen würde. Eine Mehrzahl dieser Touristen käme aufgrund der "alternativen" Stätten Berlins, die leider zusehends verschwinden würden.*
*Eine massive und dichte Bebauung mit Eigentumswohnungen direkt am Mauerpark würde den Mauerpark als international und lokal renommierten Kultur- und Erholungsraum in Gefahr bringen. Die weltweit bekannten Aktivitäten und Attraktionen des Mauerparks, die mittlerweile auch in sehr vielen Reiseführern stehen (wie z.B. das Mauerpark-Karaoke), drohen peu á peu durch die Eigentümer begrenzt zu werden. Eine Randbebauung würde den Charakter des bekannten und beliebten Mauerparks stark verändern.*
*Die vorhandenen Kinder- und Jugendeinrichtungen, wie Jugendfarm, Spielplätze, Kletterfelsen und überhaupt die lärmintensive Nutzung des Mauerparks werde durch die heranrückende Wohnanlage mit hochpreisigen Eigentumswohnungen bedrängt, Nutzungskonflikte werden erzeugt und der Bestand der Einrichtungen gefährdet. Es werden Klagen und Kon-*

SenStadtUm

*flikte wegen Musik und Lautstärke, wegen Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen oder Lärm und Geruch von Tieren befürchtet. Die verbindliche Bauleitplanung sollte das Entstehen derartiger Konflikte ausschließen.*
*Der Mauerpark mit seinem Grünbestand, insbesondere den innerstädtischen Ruheoasen des Mauergartens und des Moritzhofs samt anliegendem Spielgelände, sei ein viel genutzter und dringend weiterhin benötigter Raum der Erholung und Ruhe für die Bürger im dicht besiedelten Stadtgebiet Mitte.*

Die Befürchtungen bezüglich möglicher Einschränkungen bestehender Parknutzungen werden nicht geteilt.
Die geplanten Wohnnutzungen grenzen nicht an den Teil des Mauerparks mit den genannten intensiveren Aktivitäten, sie liegen weiter entfernt. Neue Wohnungsnutzer haben keinen erhöhten Schutzanspruch gegenüber möglichen Störungen, die von Parknutzungen ausgehen, im Vergleich mit bestehenden Wohnungen, die zum Teil wesentlich näher anliegen.
In der öffentlichen Diskussion werden vielfach die publikumsintensiven Nutzungen des bestehenden Mauerparks herausgestellt. Raum für Ruhe, Erholung, Begegnung und Kinderspiel sind ebenso wichtige Faktoren der Parknutzung. Gerade die geplante Erweiterung des Parks südlich der Gleimstraße soll verstärkt diesen Ansprüchen genügen.
Auch ohne die geplanten Wohnnutzungen muss ein verträglicher Ausgleich zwischen unterschiedlichen Nutzungen und unterschiedlichen Ansprüchen an die Parkanlage im Kontext der umgebenden Nutzungen sichergestellt werden.
Eine Verringerung der Anziehungskraft der Parkanlage für Anwohner und Touristen aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nördlich der Gleimstraße ist nicht zu befürchten.
Die Nutzung und Lärmemissionen der bestehenden Mauerparknutzungen wurden durch das beauftragte Gutachterbüro Hoffmann-Leichter gesondert untersucht und bewertet. Das Gutachten und die ergänzenden Stellungnahmen wurden von den Fachdienststellen des Bezirks Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geprüft. Die Lärmemissionen des Basketballkorbes im nördlichen Mauerpark, insbesondere dessen Nutzungszeit, wurden dabei neu bewertet. Insgesamt wurde festgestellt, dass keine Störwirkungen für die geplante Wohnbebauung zu befürchten sind, die über ein üblicherweise hinzunehmendes Maß hinausgehen, so dass aus den schutzbedürftigen Belangen der künftigen Bewohner im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einschränkungen der zulässigen Nutzung der Anlagen im bestehenden Mauerpark und den damit verbundenen privaten und öffentlichen Belangen nicht abgeleitet werden können.
Details der Abwägungen zu den Lärm- und Geruchsemissionen der Nutzungen und Anlagen des bestehenden Mauerparks können unter der Abwägung zu den Themen Immissionsschutz nachgelesen werden (vgl. Kapitel V.2.3.9).

<u>Erhalt des bestehenden Mauerparks als Ort der Geschichtswahrnehmung</u>
*Durch die Bebauung würde ein Stück Geschichte zerstört werden. Kulturhistorische Spuren würden beseitigt werden. Spuren der Bahngeschichte, der Nutzung der Fläche zur Nazizeit für Deportationen, der Geschichte des Todessstreifens würden durch die Vollbebauung zunichte gemacht.*
*Der Mauerpark erinnere an den ehemaligen Grenzstreifen, welcher Berlin in Ost und West geteilt hat. Mit seiner Lage genau am Schnittpunkt zwischen dem ehemaligen West- und*

Senatorium

*Ostberlin sei der Mauerpark auch ein Sinnbild der Einheit und des Wandels, ein Zeichen der Zeit. Der Mauerpark habe Symbolcharakter. Nur wenn der Streifen auf ganzer Länge ohne zusätzliche Besiedelung im Nordbereich fertig gestellt werden würde, könnten hier an dieser Stelle Begriffe wie „Trennung und Überwindung der Trennung" greifbar werden. Dem Potential des Ortes, der großen Weite, der in den letzten 200 Jahren 'gewachsenen' Stadtstruktur, der außergewöhnlichen zeitgeschichtlichen Bedeutung des Ortes sollte Rechnung getragen werden. Es gäbe kaum noch einen Ort an dem die Teilungsgeschichte Berlins, die große Wunde in der Stadt für nachgeborene Generationen, noch so erlebt werden könne wie in der Gesamtschneise des Mauerparks.*
*Das unbebaute Mauerparkgelände gehe zurück auf das Bahngelände des früheren Güterbahnhofs „Nordbahnhof", einem an der Bernauer Straße gelegenen Kopfbahnhof aus den Richtungen Stralsund, Stettin und Nordring. An der Bernauer Straße seien Reste von Bahnhofsnebengebäuden erhalten, der Gleimtunnel und die seitlichen Mauern, die das erhöhte Gleisbett einfassen, und die nördliche Aufweitung des Raumes, an dem die Gleise an das Netz angeschlossen waren, seien Spuren dieser Nutzung. Die Form der Freifläche und ihre Topographie hätten einen geschichtlichen Sinn, dessen Erkennbarkeit verloren ginge, wenn Teile dieser Fläche, wie geplant, als normales Bauland erschlossen und hoch bebaut werden würden.*

Ein Gesamtkonzept, den Bereich Mauerpark als Teil des Erinnerns an die Teilung Berlins zu gestalten, steht aus.
Im bestehenden Teil des Mauerparks waren bei Beginn der Gestaltung zur Parkanlage 1993/94 Relikte der Eisenbahnnutzung nicht mehr vorhanden, da diese im Zuge der Erweiterung der Grenzanlagen ab Mitte 1988 beseitigt worden waren. Auf den Erhalt von Relikten der Grenzanlagen selbst wurde beim Entwurf der Grünanlagen (ca. 1992/93) offenbar kein besonderer Wert gelegt, denn zu dieser Zeit stand die Freude, die Grenzanlagen beseitigen zu können und die bis dahin informelle Nutzung der Freiflächen zu sichern, im Vordergrund. Die Grenzziehung kann insofern kaum mehr anhand von originaler Ausstattung vermittelt werden – abgesehen von den Resten der Hinterlandmauer an der Ostseite des Jahn-Sportparks.
Auch im Bereich nördlich der Gleimstraße sind mit Ausnahme einiger Großsteinpflasterflächen aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung Relikte der Eisenbahnnutzung nicht mehr vorhanden.
Im Bereich zwischen Bernauer Straße und Gleimstraße sind noch verschiedene Relikte der früheren Bahnnutzung vorhanden (z.B. Gleisreste, Großsteinpflasterflächen, Mauern und andere Relikte). Diese Elemente sollen bewahrt werden und finden beim Entwurf der Erweiterung des Mauerparks im Bezirk Mitte Berücksichtigung. Weitaus größtes Zeugnis der Bahngeschichte ist der Gleimtunnel, der aus verschiedenen Brücken und den Einfassungsmauern besteht. Diese Anlage steht unter Denkmalschutz und soll weitgehend erhalten werden.
Insofern ist nicht ersichtlich, dass die geplante Bebauung nördlich der Gleimstraße einem künftigen Konzept des Erinnerns an die Teilung Berlins im Bereich Mauerpark im Wege stünde. Auch die Aneignung eines Bereichs als Wohnort kann als sichtbares Zeichen der Überwindung der Teilung Berlins gesehen werden.

Senatsdatum

Erhalt des Mauerparks für Großveranstaltungen

*Es müsse weiterhin gewährleistet sein, dass Veranstaltungen im Mauerpark möglich sind. Das gelte auch für Großveranstaltungen wie die Fête de la Musique. (Groß-) Veranstaltungen im Mauerpark sollten weiterhin ihre Berechtigung haben.*

Das Nutzungskonzept des bestehenden Mauerparks im Bezirk Pankow ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 1-64aVE.
Auch ohne die geplanten Wohnnutzungen muss ein verträglicher Ausgleich zwischen unterschiedlichen Nutzungen und unterschiedlichen Ansprüchen an die Parkanlage im Kontext der umgebenden Nutzungen sichergestellt werden.

Erhalt des Kinderbauerhofs „Moritzhof“ und der angrenzenden Spielflächen

*Die geplante heranrückende Wohnbebauung führe absehbar zu erheblichen Konflikten mit den Nutzungen im nördlichen Mauerpark.*
*Die Jugendfarm Moritzhof sei der Ort im Mauerpark, wo schon heute Kinder die Brücke zwischen zwei sehr unterschiedlichen Kiezen und Bezirken schlagen. Von der Jugendfarm Moritzhof gingen im täglichen Betrieb nicht unerhebliche Lärm- und auch Geruchsemissionen aus, die von Eigentümern und Bewohnern der Wohnungen der in ganz unmittelbarer Nachbarschaft geplanten Gebäude als unzumutbare nachbarliche Belastung und Minderung ihres Eigentums angesehen werden könnten. Es bestünde die Gefahr, dass die künftigen Bewohner der an die Parkanlage angrenzenden Wohnbereiche gegen Lärm (spielende Kinder, Schmiede etc.), wegen Geruchsbelästigungen durch die Tiere etc., klagen und damit den Fortbestand der Jugendfarm gefährden. Es gäbe keine rechtliche Absicherung, dass durch die geplante Bebauung die Jugendfarm Moritzhof nicht am Ende doch gefährdet werde.*
*Die Arbeit der Jugendfarm Moritzhof mit der derzeitigen Besucherdichte und dem derzeitigen Tierbestand sei nur durch die Nutzung der umliegenden Parkwiesen möglich. Seit vielen Jahren bestehe zwischen dem Bezirk Pankow und dem Betreiber der Jugendfarm ein Nutzungsvertrag über diese Parkflächen. Diese bisher reibungslos funktionierende Kooperation werde durch die heranrückende Wohnbebauung des geplanten Wohngebietes mit 2000 zusätzlichen potentiellen Parknutzern gefährdet. Die Jugendfarm könne ihr Angebotsprofil in der derzeitigen und seit Jahren erfolgreichen Form nicht weiter aufrechterhalten, wenn durch eine noch mehr wachsende Bewohnerdichte (und damit einer noch mehr wachsenden Übernutzung dieser Flächen), sowie durch die Verschattung durch die neuen Gebäude (und damit weniger Grünbewuchs), die Parkwiesen für die Jugendfarm als Spiel- und Weideflächen nicht mehr nutzbar sein sollten. Die Nutzung dieser umliegenden Parkflächen sei nicht in die Berechnung des Abstandes zur Jugendfarm eingeflossen, der Abstand der Jugendfarm sei viel zu gering um eine konfliktfreie Nachbarschaft zu ermöglichen.*
*Die städtebauliche Figur im Bebauungsplan-Entwurf 1-64a VE nehme keinerlei Rücksicht auf die benachbarte Jugendfarm „Moritzhof“ und den nördlichen Mauerpark. Im Gegensatz dazu hätte der Entwurf von Architektenbüro Carsten Lorenzen z.B. größere Abstände und einen Rücksprung der Gebäudekante auf Höhe des Kinderbauernhofes vorgesehen.*
*Konflikte seien auch mit der Nutzung der Spiel- und Freizeitsportanlagen in diesem Mauerparkbereich (Kletterfelsen, Kleinkinderspielplatz, Streetball-Anlage) zu erwarten. Selbst die Nutzung der unmittelbar unter den Fenstern und Balkonen gelegenen Wiesen für Spiel und*

SenStadtUm

*Freizeitsport dürfte zu Konflikten mit dem Ruhebedürfnis der Bewohner der heranrückenden Wohnanlage führen.*

Negativen Auswirkungen für den Fortbestand der Jugendfarm Moritzhof sowie die übrigen Nutzungselemente des dortigen Teils der Parkanlage sind nicht zu befürchten. Nutzung und Lärmemissionen eines dort vorhandenen Kletterfelsens, eines Kinderbauernhofs sowie eines Basketballkorbes wurden durch das beauftragte Gutachterbüro Hoffmann-Leichter gesondert untersucht. Das Gutachten und die ergänzenden Stellungnahmen wurden von den Fachdienststellen des Bezirks Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geprüft. Zur Einschätzung der Geruchsemissionen wurde auf die Ergebnisse einer Anlagenkontrolle zur orientierenden Überprüfung von Geruchsemissionen des Moritzhofes durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Pankow zurückgegriffen.
Aufgrund der Prägung als Kinderfreizeiteinrichtung sowie der geringen Ausdehnung und des geringen Tierbesatzes müssen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Belange der künftigen Bewohner im Plangebiet durch Kinderlärm, Tiergerüche oder Unterhaltungsarbeiten nicht befürchtet werden.
Ohnehin sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und daher hinzunehmen. Die Befürchtung, dass die neuen Bewohner rechtlich gegen den Kinderlärm vorgehen können und so den Betrieb des Moritzhofs und der angrenzenden Spielflächen einschränken könnten, ist daher unbegründet.
Auch die an den Moritzhof angrenzenden Wiesen wurden vom Lärmgutachter berücksichtigt. Beim Weiden der Tiere im Tageszeitbereich sind jedoch keine relevanten Schallemissionen zu erwarten. Eine dadurch zu erwartende Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird ausgeschlossen.
Details zu den Lärm- und Geruchsemissionen des Moritzhofes werden unter der Abwägung zu dem Thema Immissionsschutz / Lärmemissionen Moritzhof und Geruchsemissionen Moritzhof in Kapitel V.2.3.9 dargelegt.
Die Lärmemissionen des Basketballkorbes, insbesondere dessen Nutzungszeit, wurden neu bewertet. Auch nach der erneuten gutachterlichen Bewertung besteht kein Immissionskonflikt (vgl. Kapitel V.2.3.9 Lärm durch Basketballkorb im bestehenden Mauerpark).
Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Störwirkungen für die geplante Wohnbebauung zu befürchten sind, die über ein üblicherweise hinzunehmendes Maß hinausgehen, so dass aus den schutzbedürftigen Belangen der künftigen Bewohner im Plangebiet Einschränkungen der zulässigen Nutzung der Anlagen und den damit verbundenen privaten und öffentlichen Belangen nicht abgeleitet werden können.
Wohnungen in Gebäuden an der Schwedter Straße haben zum Teil geringere Abstände zur Jugendfarm Moritzhof als die nunmehr geplanten: Der westlich der Jugendfarm Moritzhof zugelassene Wohnbaukörper im Plangebiet rückt auf etwa 42 m heran, die bestehende Wohnbebauung östlich der Schwedter Straße liegt nur knapp 27 m entfernt. Die geplanten Baukörper halten einen Abstand von 10 bis 12 m zur bisherigen Grenze der Parkanlage, werden also nicht unmittelbar auf der Grenze zugelassen.
Nach bauplanungsrechtlichen Maßstäben liegt kein unbewältigter Konflikt vor.

SenStadtUm

Ferner wurde die Verschattung durch die geplante Bebauung im Plangebiet untersucht. Es wurde festgestellt, dass zwar der östlich gelegene Mauerpark insbesondere in den Wintermonaten am Nachmittag verschattet wird, jedoch sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten. Eine wesentliche Verschlechterung der Nutzungsbedingungen des Moritzhofes, der Lebens- und Entwicklungsbedingungen der vorhandenen Tiere und der im Umfeld vorhandenen Vegetation sind nicht zu befürchten. Des Weiteren liegen die Abstandsflächen des Bauvorhabens in östlicher Richtung vollständig auf dem eigenen Grundstück, bleiben sogar deutlich hinter der Grundstücksgrenze zurück, so dass auch im Sinne des Abstandsflächenrechts nicht von einer Beeinträchtigung des Moritzhofs ausgegangen werden muss.
Details zur Verschattung des bestehenden Mauerparks und des Moritzhofes stehen unter der Abwägung zu dem Thema Geplantes Wohngebiet / Verschattung des nördlichen Mauerparks und des Moritzhofes.
Äußerungen des Vorhabenträgers, die auf eine Schließung oder Verlegung des Kinderbauernhofs zielen, sind nicht bekannt und wären für die Planung auch ohne Belang.
Eine Erweiterung des Moritzhofes ist ebenfalls nicht bekannt.

Erhalt des Flohmarktes

*Der Trödel am Mauerpark müsse bleiben.*

Die geplanten Wohnnutzungen grenzen nicht an den Teil des Mauerparks mit der Flohmarktnutzung, sie liegen weiter entfernt. Die Befürchtungen bezüglich möglicher Einschränkungen dieser bestehenden Parknutzung im südlichen Mauerpark werden nicht geteilt. Es ist beabsichtigt, den Trödelmarkt im Rahmen des Bebauungsplans 1-64b planungsrechtlich zu sichern.

SenStadtUm

### V.2.3.2 Mauerpark erweitern ohne Bebauung

Parkerweiterung ohne Bebauung erforderlich

*Der erweiterte Mauerpark sei ein unverzichtbares Naherholungsgebiet und eine grüne Lunge für die Bewohner der angrenzenden hochverdichteten Kieze der Bezirke Pankow und Mitte. Auch ohne neue Anwohner und zusätzliche Nutzer braucht der Park die größtmögliche Erweiterung. Die ehemalige Bahn-Schneise zwischen Wedding und Prenzlauer Berg biete derzeit ein außergewöhnliches Potential: eine innerstädtische Großzügigkeit, eine geradezu landschaftliche Weite.*
*Seit 1990 seien im Innenstadtbezirk Berlin-Mitte zahlreiche Grünflächen und Grünbereiche schon für Bauvorhaben geopfert oder in ihrem Grünbestand dezimiert worden. Die angrenzenden Bezirke Prenzlauer Berg und Mitte seien in den letzten Jahren massiv nachverdichtet worden. Es bestehe ein massives Grünflächendefizit und die Notwendigkeit, andere Grünflächen zu vergrößern. Eine Bebauung der Freifläche nördlich des Gleimtunnels verhindere die Schaffung weiterer Grünflächen im verdichteten Innenstadtbereich.*
*Der Entwurf zum Bebauungsplan enthalte keine Aussagen zu der Versorgung mit Freiflächen für die bestehende, wie auch die angedachte Bebauung mit ihren Bewohnern. Die geplante massive Bebauung und der damit verbundenen Einwohnerzuwachs in diesem dicht bebauten und bewohnten Stadtteil würde das bereits bestehende Defizit an Grün- und Freiflächen (z. B. Kollwitzplatz-Kiez nur 1 m² pro Einwohner statt 6 bzw. 7 m² gemäß den Richtwerten) weiter vergrößern. Vielmehr sei eine Umsetzung der ursprünglich geplanten Grün-*

*nutzung mit der Grünverbindung zum Humboldthain für die Verbesserung der Lebensbedingungen dringend geboten. Der nördliche Teil des Mauerparks sei als Grünfläche vorgesehen gewesen und solle als solche auch genutzt werden. Der südliche Teil des Mauerparks sei für die Bewohner der angrenzenden Quartiere an den Wochenenden nicht nutzbar, denn diese Fläche sei bei Touristen sehr beliebt. Was dort an Feiertagen passiere, gehöre nicht zu der üblichen Nutzung eines Parks oder Ort der Erholung.*
*Eine Sicherung der Süderweiterung werde gefordert.*

Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64aVE sind Teil eines übergreifenden Planungskonzeptes des Landes Berlin mit dem Ziel, die Flächen eines früheren Güterbahnhofs überwiegend für Erholungs- und teilweise für Wohnzwecke umzunutzen sowie langfristig planungsrechtlich zu sichern. Die Teilflächen des früheren Güterbahnhofs im Bezirk Pankow konnten aufgrund öffentlicher Verfügbarkeit der Grundstücke bereits früher und entschädigungsfrei als Grünflächen hergestellt werden (1. Bauabschnitt, bestehender Mauerpark). Bei der geplanten großflächigen Erweiterung der Parkanlage auf Teilflächen des früheren Güterbahnhofs im Bezirk Mitte (rd. 5 ha, 2. Bauabschnitt, Erweiterung Mauerpark) sind hingegen auch die Interessen der privaten Eigentümer, die möglichen wirtschaftlichen Folgen der Umplanung von privaten Gewerbe- in öffentliche Grünflächen sowie damit verbunden die Durchführung der Planungsziele zu beachten. Das Planungskonzept sieht daher vor, nördlich des Gleimtunnels, d.h. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, ein Wohngebiet und südlich davon die Erweiterung des Mauerparks umzusetzen. Ergänzend sollen im südlichen Bereich an der Bernauer Straße die Parknutzung ergänzende Nutzungen wie Gastronomie und Trödelmarkt erhalten werden.
Nach dem StEP Wohnen ist das Plangebiet Teil des Neubaubereichs Nr. 14 Brunnenviertel / Mauerpark mit 900 Wohneinheiten. Das zwischen der CA Immo als Voreigentümerin und dem Land Berlin abgestimmte Planungskonzept trägt sowohl dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wie auch dem Belang einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Freizeit- und Erholungsflächen Rechnung.
Gleichzeitig beinhaltet es einen Ausgleich öffentlicher und privater Belange und ist Grundlage für die Durchführung der Planung.
Die Planung von Grünflächen auch im Bereich nördlich der Gleimstraße konnte mit den privaten Eigentümern nicht vereinbart werden. Es liegt auf der Hand, dass privatwirtschaftlich handelnde Eigentümer Bau- und Nutzungsrechte für ein bestehendes Gewerbegebiet auf der Gesamtfläche nördlich und südlich der Gleimstraße nicht ohne Entschädigungsforderungen aufgeben. Ein freihändiger Erwerb der Gesamtfläche wurde von den Eigentümern weder angeboten noch standen dem Land Berlin entsprechende Haushaltsmittel zum Erwerb zur Verfügung.
Die alleinige bauplanungsrechtliche Bestimmung der Gesamtfläche als öffentliche Grünfläche würde keineswegs zur Anlage einer Grünfläche in absehbarer Zeit führen. Vielmehr wäre mit langjährigen juristischen Auseinandersetzungen sowie Entschädigungszahlungen zu rechnen. Im Sinne sowohl der Grün- wie auch der Wohnungsversorgung wird insofern ein sinnvolles Gesamtkonzept verfolgt, innerhalb dessen nördlich der Gleimstraße ein Wohngebiet und keine öffentliche Grünfläche ausdrückliches Planungsziel ist.
Die Flächen des bestehenden Mauerparks sind durch ihre Widmung als öffentliche Grünfläche bereits gesichert. Durch die Bebauungsplanverfahren 1-64a VE und 1-64b werden die Erweiterung des bestehenden Mauerparks um eine rund 5 ha große neue Parkanlage und

SenStadtUm

die Übertragung der Flächen an das Land Berlin gesichert. Sowohl die Erweiterung des Mauerparks im Süden als auch die Schaffung von Wohnraum im Norden entsprechen den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin.

Verbauung von Sichtachsen

*Grünzüge würden entlang der Gleise die Stadt öffnen. Sie würden einen offenen Blick auf die Stadt ermöglichen. Gerade entlang des Bahngrabens ergäben sich weite Blickachsen über das Nordkreuz.*

Es trifft zu, dass eine Sichtbeziehung aus dem Plangebiet nach Norden auf die Gleisanlagen des Nordkreuzes durch die Bebauung künftig nicht mehr möglich sein wird, die geplante Wegebeziehung verläuft innerhalb des Wohnquartiers. Dies wird in Abwägung mit dem Ziel, Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen und dabei eine lärmabschirmende Bebauung zur Schaffung ruhiger Wohnbereiche südlich dieser Bebauung zu errichten, hingenommen. Zudem kommt die schallschützende Wirkung der geplanten Bebauung auch der bestehenden Wohnbebauung und deren Freiflächen zu Gute. Eine Aussicht auf die Weite der Gleisanlagen ist im unmittelbaren Umfeld vom Schwedter Steg aus weiterhin möglich.

### V.2.3.3 Wohnungs- und sozialpolitische Belange

Erhalt des bisherigen Mietniveaus

*Eine Bebauung und Aufwertung des Plangebiets und Zuzug neuer Einwohner erhöhe den Druck auf die Bewohner des angrenzenden Brunnenviertels. Es wird befürchtet, dass eine Bebauung im Plangebiet mit überwiegend hochpreisigen Wohnungen zu einer weiteren starken Erhöhung des Mietspiegels im Brunnenviertel (bislang „einfache Lage“) und in der Folge zu einer Verdrängung der bisherigen Bewohnerschaft führen wird.*

Eine unmittelbare Verdrängung von Mietern in angrenzenden Quartieren muss nicht befürchtet werden. Eine Erhöhung des allgemeinen Mietniveaus auch in angrenzenden Quartieren kann allenfalls mittel- bis langfristig durch eine allgemeine städtebauliche Aufwertung des Gesamtbereichs sowie den Eingang weiterer höherer Neubaumieten in die Berechnungsgrundlagen des Mietspiegels erfolgen; dies kann einem einzelnen Vorhaben der geplanten städtebaulichen Neuordnung aber nicht entgegen gehalten werden.
In Abwägung mit den wohnungspolitischen Belangen eines insgesamt gesicherten und erweiterten Wohnungsangebots in Berlin würde einen solche mittel- bis langfristig mögliche Erhöhung des allgemeinen Mietniveaus auch nicht zu einer Aufgabe der Planung führen.

Luxuswohnviertel

*Es entstünde ein Luxuswohnviertel, das soziale Spannungen erwarten lässt.*

Ob die die geplanten Wohnungen als Luxuswohnungen einzustufen sind, unterliegt einer individuellen Einschätzung. Durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein angemessener Anteil von Wohnungen mit Mietobergrenzen sowie ein Anteil von Wohnungen für Studenten und Senioren bestimmt. Damit enthält der Vertrag Regelungen, die auf eine soziale Durchmischung abzielen.

SenStadtUm

Soziale Spannungen zwischen angestammten und neuen Einwohnern oder zwischen Einwohnern unterschiedlicher Einkommensgruppen müssen nicht befürchtet werden.

Vorrang von Sanierung vor Neubau

*Bestehende Wohnungen würden verkommen, während neue gefördert würden.*

Die Instandhaltung und ggf. Modernisierung bestehender Wohnungen obliegt den jeweiligen Eigentümern. Die überwiegend privaten Mittel für den Neubau der Wohnungen im Plangebiet stehen nicht für solche Maßnahmen an den Gebäuden anderer Eigentümer zur Verfügung. Auch öffentliche Mittel, die für den Neubau von Wohnungen gewährt werden, sind zweckgebunden und werden nicht der Instandhaltung und ggf. Modernisierung bestehender Wohnungen entzogen.

Gentrifizierung, bezahlbarer Wohnraum

*Neubauwohnungen mit hohen Mieten führten zur Gentrifizierung in der Gegend. Der Bebauungsplan würde zu erneuter Verdrängung von AnwohnerInnen aus den angrenzenden Nachbarschaften des Mauerparks führen. Das Argument, dass in Prenzlauer Berg dringend Wohnungen gebraucht würden, sei hinfällig, weil die im Bebauungsplan 1-64a VE vorgesehenen Mietwohnungen sicher keine Sozialwohnungen seien.*

*Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den sozialen Zusammenhalt der Nachbarschaften seien negativ. In den letzten 15 bis 20 Jahren habe sich in den nordöstlich, östlich und südlich anliegenden Wohnvierteln ein massiver sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozess vollzogen. Im westlich angrenzenden Brunnenviertel gäbe es zwar auch Aufwertungstendenzen, aber dort sei heute noch eine sozial und kulturell vielschichtige Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte gegeben. Das geplante Bauvorhaben dagegen behindere zum einen die in Ansätzen gegebene soziale Brückenfunktion und rückt andererseits gleichzeitig die Aufwertung an das Brunnenviertel heran.*

*Unabhängig von dem jetzt zu bewertenden Bebauungsplan wird von Bezirk, Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, gefordert, sich mit Nachdruck dafür einzusetzen, dass ein signifikanter Anteil der geschaffenen Wohnung auch für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen zu stemmen sei. Der Bau von Luxuswohnungen oder Wohnungen, die weit über dem Mietspiegel des Brunnenviertels lägen, könne zu einer weiteren Verteuerung des bestehenden Wohnraums und damit einer weiteren Verdrängung der schon jetzt stark belasteten Familien sowie Seniorinnen und Senioren mit geringem Einkommen führen.*

*Die Situation von Menschen, die es bevorzugen oder darauf angewiesen sind, einfach zu wohnen und solchen, die jeden angemessenen Wohnraums entbehren, würde sich verschlechtern.*

Unter dem Begriff der Gentrifizierung wird gemeinhin der Zuzug besser verdienender Bevölkerungsschichten mit Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen, die Verdrängung von angestammten Mietern durch die aufwändige Modernisierung von Mietwohnungen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verstanden. Ebenfalls wird darunter die mögliche Verdrängung bestehender gewerblicher Nutzungen durch zahlungskräftigere gewerbliche oder kulturelle Nutzungen verstanden.

SenStadtUm

Eine solche Entwicklung im Umfeld des Plangebiets kann mittel- bis langfristig nicht völlig ausgeschlossen werden. Es handelt sich aber um eine generelle Entwicklung in der wachsenden und in Umstrukturierung begriffenen Stadt Berlin, die nicht einem einzelnen Wohnungsbauprojekt angelastet werden kann. Sie würde aufgrund der Lagevorteile der Nachbargebiete voraussichtlich ebenso eintreten, wenn keine neuen Wohnungen, sondern wie gefordert nur attraktive Grünanlagen im Geltungsbereich geplant würden. Diese Entwicklung strahlt auch aus den benachbarten Gebieten im Bezirk Pankow aus.
Zudem werden die künftigen Mieter und Eigentümer im Plangebiet selbst mit Wohnraum versorgt und verdrängen insofern keine angestammte Bewohnerschaft im Umfeld. Vielmehr kann sicher ein Teil der schon jetzt auf die benachbarten Viertel ausgerichteten Wohnungsnachfrage im Plangebiet abgedeckt werden.
Eine durch die neuen Bewohner vergrößerte Nachfrage nach Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie Gastronomie wird sich vorrangig positiv auf die vorhandenen Handels- und Gewerbebetriebe auswirken.
Vor allem in den Bereichen westlich des Plangebiets gehören viele Wohnungen zum Bestand städtischer Wohnungsgesellschaften, die für das Land Berlin die Ziele einer sozial verträglichen Wohnraumversorgung umsetzen und insofern die mit Gentrifizierung bezeichneten Prozesse nicht befördern. Zudem stehen künftig erweiterte wohnungspolitische Instrumente zur Verfügung, mit denen Mieterhöhungen und Verdrängungen begegnet werden kann.

SenStadtUm

Gated Community, Riegelwirkung, neue Mauer

*Es werde eine Siedlung geplant, die die Gefahr einer Gated Community bedeutet. Eine Durchmischung mit den Anwohnern westlich und östlich des Bauprojektes ist auf Grund der Art der Planungen fast unmöglich.*
*Die geplanten Häuser besäßen keinen stadtteilverbindenden Charakter, sondern würden eher als trennender Block fungieren.*

Als Gated Communities werden gemeinhin Siedlungen in der Regel wohlhabender Eigentümer bezeichnet, die durch Zäune und andere Einfriedungen nach außen abgegrenzt werden und die nur nach einer gesonderten Zutrittskontrolle betreten oder befahren werden können. Eine solche Siedlungsform ist im Bereich nördlich der Gleimstraße nicht geplant und kann auch nicht nachträglich auf informellem Wege herbeigeführt werden.
Der geplante Wohnbereich wird von der Gleimstraße aus über eine öffentliche Straße erschlossen, die wie jede öffentliche Straße von allen Personen zu Fuß, mit dem Rad oder mit Kraftfahrzeugen befahren werden kann. Private Einlasskontrollen oder Zugangsbeschränkungen an einer öffentlichen Straße sind weder vorgesehen noch zulässig. Darüber hinaus werden Flächen mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, die die Verbindung zum bestehenden Mauerpark im Osten und zu weiteren Wegen nach Westen in Richtung Bahnhof Gesundbrunnen ermöglichen sollen. Auch für diese Wegebeziehungen sind private Einlasskontrollen oder Zugangsbeschränkungen weder vorgesehen noch zulässig. Schließlich entsteht eine weitere öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung zwischen Graunstraße und künftigem Wohngebiet über den bestehenden öffentlichen Spielplatz.
Das geplante Baugebiet war nicht Teil des Grenzstreifens, sondern ein Gewerbegebiet in West-Berlin. Die Vervollständigung der Bebauungsstruktur kann auch als verbindendes städtebauliches Element gesehen werden.

Planung von teuren Wohnungen, die nicht benötigt werden

*An Wohnungen des gehobenen Segments bestehe kein Bedarf, um die spezifische Wohnungsunterversorgung an einfacherem Wohnraum in Berlin zu lindern. Diese Art von Wohnungen im oberen Mieten- und Kaufpreisbereich seien in Berlin ausreichend vorhanden.*
*Hochpreisige Apartments für Studierende gingen ebenfalls am Bedarf vorbei.*
*Die große Qualität des Berliner Blocks ergebe sich aus seiner funktionalen und vor allem sozialen Mischung auf der Straße, im Block und im Haus. Solch eine Mischung werde vom Bebauungsplan nicht vorgesehen und werde von den Investoren auch nicht geplant. Ganze Blöcke würden zu hochwertigen Eigentumswohnungen, andere weniger attraktive zu Sozialwohnungen. Die hier geplanten Mengenverhältnisse entsprächen nicht dem momentanen Wohnungsbedarf in Berlin.*

Vor dem Hintergrund einer auch künftig zu erwartenden regen Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Entwicklung eines Wohnstandortes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Durch die vertraglichen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Durchführung der Baumaßnahmen kann zudem eine Realisierung in einem überschaubaren Zeitrahmen und damit ein zeitlich absehbarer Beitrag zur Wohnungsversorgung angenommen werden. Durch weitere vertragliche Vereinbarungen wird eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen sowie Angebotsniveaus mit einem Anteil von ca. 22 % preisgünstiger Wohnungen erreicht werden, was unterschiedlichen Altersgruppen und Lebensformen zu Gute kommt.
Es kann davon ausgegangen werden, dass ein privatwirtschaftlich tätiger Vorhabenträger nur solche Wohnungen errichtet, die vermietet oder verkauft werden können. Die künftigen Mieter und Eigentümer dieser Wohnungen konkurrieren dann nicht mehr um Wohnungen in anderen Stadtbereichen, so dass der Wohnungsmarkt entlastet wird.

Wohnungsbau an anderen Orten

*Es stehe an anderer Stelle gleichwertiges Bauland zur Verfügung. Es gäbe eine Vielzahl von Studien, die innerstädtische Bauflächen aufzeigen, auf denen ca. 85.000 Wohnungen errichtet werden könnten.*
*Senat und Bezirke werden aufgefordert, für Bauvorhaben andere Flächen anzubieten und nicht dringend notwendige Grünflächen zu vergeben.*
*Man sei eher für kreative Lösungen wie Bebauung aller flachen Supermärkte in Berlin, dadurch könnten viel mehr Wohnungen entstehen.*
*Berlin werde in absehbarer Zeit auf dem Gebiet des Flughafens Tegel größte Möglichkeiten für Bebauung bekommen.*

Der Senat von Berlin hat im Juni 2014 den aktualisierten „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ beschlossen, der umfassend den künftigen Wohnungsbedarf analysiert und eine Vielzahl von künftigen Wohnungsbaustandorten im gesamten Stadtgebiet ausweist, darunter auch den Bereich nördlich der Gleimstraße.
Demgegenüber bleiben früher geplante Wohnungsbaustandorte im Bereich des Tempelhofer Feldes unbebaut, im Bereich des Flughafens Tegel sind nach dessen Schließung vorrangig gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

SenStadtUm

Es trifft zu, dass eingeschossige Flachbauten für Discounter an vielen Standorten städtebaulich unbefriedigende Situation verursachen. Die Integration solcher Handelsflächen in mehrgeschossige Wohnbauten liegt bei den Eigentümern und ist nur schwer durchzusetzen.

### V.2.3.4 Geplantes Wohngebiet

Anzahl der Wohnungen / Studentenwohnungen

*Die Anzahl an Wohneinheiten läge deutlich über der Maximalzahl, die ursprünglich kommuniziert wurde.*
*Die Richtigkeit der Berechnung der angenommenen Einwohnerzahl für das neue Quartier werde angezweifelt, da drei Studentenwohnungen zu einer WE schön gerechnet und gleichzeitig die durchschnittliche Belegung einer WE mit 2,0 Bewohnern angegeben werde. Es wird bezweifelt, dass diese Berechnung sachgerecht sei.*
*Es seien ca. 690 Wohneinheiten geplant, d.h. es werde der Zuzug von ca. 1200 Menschen zu erwarten sein, die ihre Lebensmöglichkeiten vor allem beiderseits der Behmbrücke suchen werden, Viertel, die bereits sehr dicht bewohnt seien und wo zu befürchten stehe, dass ein weiterer Bevölkerungszuwachs zu psychosozialen Problemen führe, die dann der Bezirk und die Stadt aufzufangen hätten.*

Vor dem Hintergrund einer auch künftig zu erwartenden regen Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Entwicklung eines Wohnstandortes im Plangebiet den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Die Auswirkungen eines neuen Wohnstandortes mit 490 Wohnungen und 219 Studenten-Apartments auf die Umgebung dürfen nicht überbewertet werden. Im Vergleich zu anderen künftigen Wohnungsbaustandorten in Berlin handelt es sich hier um ein Vorhaben mittlerer Größe. Die vorhandene Infrastruktur der Umgebung sowie die ergänzenden Angebote des Vorhabens können eine solche Entwicklung sozialverträglich bewältigen.
Es ist eine Forderung des Landes Berlin, durch ein Angebot verschiedener Wohnformen auch eine soziale Mischung im künftigen Wohngebiet zu erreichen; dazu gehört auch Wohnraum für Studierende und Auszubildende, für das ebenfalls ein erheblicher Bedarf zu verzeichnen ist. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde die Nutzergruppe um Auszubildende erweitert. Da diese Nutzergruppen in der Regel weniger Wohnraum benötigen als zum Beispiel Familien, werden diese Wohnungen mit deutlich weniger Wohnfläche geplant. In der Projektplanung sind sie als kleine Ein-Zimmer-Apartments im Baufeld D angeordnet. Die Geschossfläche und somit die Wohnfläche des Vorhabens insgesamt wurden dabei gegenüber vorhergehenden Planungsphasen nicht wesentlich verändert. Die Wohnfläche von drei Ein-Zimmer-Apartments entspricht etwa der Wohnfläche einer Drei-Zimmer-Wohnung. Der Bedarf von Studiereden und Auszubildenden an sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugendeinrichtungen und Seniorenbetreuung ist in der Regel geringer als bei anderen Bevölkerungsgruppen; auch kann davon ausgegangen werden, dass Studierende und Auszubildende mit Kindern im Kita- oder schulfähigen Alter in der Regel kein Ein-Zimmer-Apartment beziehen würden. Auch ist der Anteil Studierender und Auszubildender, die ein eigenes Auto besitzen, erfahrungsgemäß in Berlin deutlich geringer als der sonstiger Bevölkerungsgruppen. Von daher ist die Annahme, drei Studenten-Apartments wie eine reguläre Wohnung zu behandeln, sachgerecht. Eine zusätzliche Belastung der umliegenden sozialen Infrastruktur muss somit durch die Planung von etwa 220 Studentenwohnungen statt 73 herkömmlicher Wohnungen nicht befürchtet werden.

SenStadtUm

Gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird bei der Berechnung der Wohnfolgeeinrichtungen eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75 m² Wohnfläche je Wohnung im Geschosswohnungsbau angenommen. Bezugsgröße ist dabei die Bruttogeschossfläche (Umrechnungsfaktor Wohnfläche/ Bruttogeschossfläche = 0,75). Da sich die geplante Geschossfläche durch die Planung von 220 Studentenwohnungen nicht verändert hat, weil diese Wohnungen nur etwa ein Drittel der Wohnfläche einer herkömmlichen Wohnung aufweisen, sind auch nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine zusätzlichen Wohnfolgeeinrichtungen wegen der nun beabsichtigten Errichtung von Studentenwohnungen notwendig.

Wohnungsbauförderung / andere Wohnformen

*Die im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und dem Land Berlin getroffenen Aussagen zu einer sozialen Durchmischung sowie einer Beteiligung von Genossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften seien zu vage. Es fehle die Unterstützung alternativer Wohnformen und neuer, zukunftsfähiger und sozialer Lebensgemeinschaften. Es wird angezweifelt, dass eine wahre soziale Durchmischung gefördert werde.*
*Man solle die Baurechte an selbstverwaltete Wohngenossenschaften oder alternative Baugruppen vergeben. Man solle die Grundstücke zurückkaufen und Lebensraum schaffen.*
*Man sei generell gegen Bauprojekte, die vorgeben einen gewissen Anteil an „bezahlbaren Wohnraum zu schaffen" nur um an öffentliche Gelder zu gelangen. Sogenannter „bezahlbarer Wohnraum" des Bebauungsplans 1-64a VE stelle lediglich eine mediale Rechtfertigung zur Legitimierung von zahlenmäßig weit überwiegenden Luxuswohnungen dar.*
*Es könne nicht sein, dass öffentliche Gelder für die sozial geförderten Wohnungen an der Bahn-Trasse eingesetzt werden, die als Lärmschutz-Barriere für die privat durch den Investor vermarkteten Wohnungen dienen sollen.*

Der preisgünstige Mietwohnungsbau ist im Interesse des Landes Berlin. Aufgrund der vorherrschenden Baupreise kann im Neubau sogenannter bezahlbarer Wohnraum in dem vorgesehenen Umfang von keinem privaten Bauträger realisiert werden. Nur durch eine öffentliche Förderung können Mietbelastungen begrenzt werden. Der Anteil von ca. 22,5 % preisgünstiger Wohnungen wird ergänzt durch kleine Apartments für Studierende und Auszubildende.
Mit dem Vorhaben werden somit die wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin angemessen umgesetzt und im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.
Auch die Wohnungen am Nordrand des Gebiets werden aufgrund der Regelungen zum Lärmschutz eine ausreichende bis gute Wohnqualität aufweisen.

Nahversorgung

*Es gäbe keinerlei Infrastruktur; z.B. Einkaufsmöglichkeiten, um die zusätzlichen Bewohner zu versorgen. Die Nähe von Wohnen und Arbeiten sowie nachhaltige Konzepte für die Nahversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren werden eingefordert.*

Die geplanten Gewerbe-, d.h. Einzelhandels- und Gastronomienutzungen im Plangebiet, z.B. Backwaren, Kiosk, Café, können und sollen keine vollwertige Nahversorgung sicherstellen, sondern diese nur wohnungsnah ergänzen. Für mehr und größere Ladeneinheiten sind we-

SenStadtUm

der die Lage noch die geplante Erschließung des neuen Baugebiets geeignet. Die Nahversorgung des geplanten Baugebiets ist z.B. durch einen benachbarten Discounter sowie weitere Anbieter z.B. im Bereich Bahnhof Gesundbrunnen und Badstraße gewährleistet.

Bebauungsdichte, Bebauungshöhe

*Das Plangebiet liege in einem sehr hoch verdichteten Stadtgebiet. Die nordöstlich, östlich und südlich angrenzenden Stadtquartiere hätten durch ihre überwiegend erhaltene gründerzeitliche Bebauungsstruktur eine übermäßig dichte Bebauung, eine sehr hohe Einwohnerdichte und eine überdurchschnittliche Versiegelung sowie einen starken Mangel an wohnortnahen Frei-, Grün- und Erholungsflächen. Durch die im Plangebiet vorgesehene dichte Wohnbebauung (ca. 700 WE) und die weitgehende Unterbauung mit Tiefgaragen unter allen Baufeldern würden die städtebaulichen Defizite im engeren Stadtgebiet weiter verschärft.*
*Die gesamte bauliche Nutzung (GFZ) läge deutlich über den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.*
*Die vorgesehene Nutzung des Grundstücks nördlich des Gleimtunnels mit 563 Wohnungen für 1130 Personen sei völlig übertrieben. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet würden für die GRZ annähernd eingehalten, die GFZ wird mit baufeldbezogenen Werten bis 2,3 deutlich überschritten. Ebenso werde die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit baufeldbezogenen Werten bis 0,9 deutlich überschritten. Die geplanten 55.480 m² Geschossfläche stünden einer geringen Menge an privaten und an öffentlichen Grünflächen westlich der Bezirksgrenze gegenüber.*
*Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO bzw. deren städtebauliche Rechtfertigung werde abgelehnt. Die Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zur zulässigen Geschossflächenzahl sei also nicht "erforderlich", wie der Bebauungsplan geltend macht, sondern im Gegenteil aus Rücksicht auf die Nachbarschaft unbedingt zu vermeiden. Die fast vollständige Versiegelung, bedingt durch die geplante Tiefgarage, werde beanstandet und sei dringend zu verringern. Die Überschreitung der Obergrenzen resultiere allein aus dem maximalen Ausnutzungsinteresse des Vorhabenträgers, eine sinnvolle städtebauliche Ableitung sei nicht erkennbar.*
*Das maximale Auffüllen der Parzellen zum Zwecke der Maximierung von verkauf- bzw. vermietbaren Flächen wird kritisiert. Ergebnis seien aufgeplusterte Gebilde mit viel zu großen Gebäudetiefen und engen Höfen.*
*Die Geschosshöhe an der Nordseite läge mit 7 Vollgeschossen über der in dieser Gegend üblichen Bebauungshöhe von 5 Vollgeschossen. Der Bebauungsplan sehe für Baufeld C fünf bzw. sechs Vollgeschosse (zzgl. Dach- oder Staffelgeschosse, zzgl. Dachaufbau) vor. Anders als der Bebauungsplan ausführt, sei an der genannten Stelle die "Einfügung in das Höhenniveau, d.h. der Oberkanten der Gebäude, der angrenzenden Quartiere" eben gerade nicht gewährleistet. Grund dafür sei unter anderem der Umstand, dass die Gebäude an der Schwedter Straße deutlich tiefer lägen als die geplanten Neubauten. Der Bebauungsplan begründe die Höhe mit dem Lärmschutz, doch diese Argumentation sei in keiner Weise nachvollziehbar. Die Festlegung von sechs Vollgeschossen für den Gebäudeteil mit den Eckpunkten C11, C15, C16, C12 führe dazu, dass die neue Überbauung für die Anwohner auf der Ostseite eine erschlagende Größe bekäme.*
*Mit dieser Bauhöhe würde die Höhe der umgebenden Gebäude deutlich überschritten. Unbestritten sei, dass die Bewohner der neuen Bebauung gegen den Lärm der nördlich verlau-*

SenStadtUm

*fenden Bahn geschützt werden müssen. Für eine schallmäßige Abschirmung der dahinter liegenden Gebäude sei eine Anzahl von sieben Geschossen nach Auskunft von Fachpersonen allerdings nicht erforderlich. Anhand der Form der Ausbreitung von Schallwellen sei eine Bebauung in gleicher Höhe ausreichend.*
*Es wird Einwand erhoben gegen die festgelegte Form der Bebauung am nördlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes. Es werde dort ein durchgehendes Gebäude von 300 m Länge festgelegt. Dies sprenge jeglichen Maßstab und füge sich nicht in die umgebende Bebauung ein.*

Sowohl die festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse als auch die festgesetzte zulässige Oberkante sowie die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelte Projektplanung orientieren sich an dem historischen Altbaubestand in den umliegenden Straßen und gewährleisten eine Anpassung der Neubebauung sowohl hinsichtlich der Höhe, als auch hinsichtlich der Zahl der Geschosse. Es ist dabei zu bedenken, dass Neubauten gegenüber Altbauten geringere Geschosshöhen realisieren. Im nördlichen Bereich des geplanten Wohngebiets, wo sich auch das Baufeld C befindet, ist kaum noch ein Höhenunterschied zu der in nördliche Richtung ansteigenden Schwedter Straße vorhanden (< 1 m). Die hier im Vergleich zum südlichen Teil des geplanten Wohngebiets teilweise höhere Bebauung fügt sich daher in die Umgebung ein.
Für das Vorhaben werden überwiegend 4 bis 6 Geschosse festgesetzt, nur an wenigen Stellen werden 7 Geschosse festgesetzt. Zusätzliche Staffelgeschosse sind planungsrechtlich durchaus zulässig, jedoch bei den Gebäudeteilen mit festgesetzter Oberkante praktisch nicht möglich. Gebäudeoberkanten werden für Teilbereiche festgesetzt, in denen Abstandsflächen genau bestimmt werden sollen, um entweder geringfügige Überdeckung von Abstandsflächen gegenüberliegender Gebäudefassaden bzw. eine Abstandsflächenerstreckung über die Straßenmitte öffentlicher Verkehrsflächen hinaus zu ermöglichen und sachgerecht abzuwägen oder auszuschließen. Die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelte Projektplanung sichert Gebäudehöhen für alle Häuser, zusätzliche Staffelgeschosse sind auch von daher nicht zu befürchten.
An der Gleimstraße ist in Richtung Schwedter Straße eine vier bis fünfgeschossige Bebauung mit einer Höhe von bis zu etwa 15,8 m (Attika) vorgesehen; selbst wenn man den Höhenunterschied von etwa 6 m zur Gleimstraße im Bereich der Schwedter Straße berücksichtigt, wird die Berliner Traufhöhe von 22 m durch diese Gebäude nicht überschritten. Lediglich an der Gebietszufahrt wird ein höheres Gebäude zugelassen, dies korrespondiert jedoch mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung, das an den markanten Eckpunkten ebenfalls eine höhere Bebauung aufweist.
Die durchgehende Bebauung dient dem Ziel der Lärmabschirmung der südlichen Grundstücksbereiche. Das Schallgutachten Hoffmann-Leichter 2014 hatte zudem zum Ergebnis, dass die festgesetzte Mindesthöhe zur Erreichung dieses Zieles notwendig ist. Das Ziel des Immissionsschutzes wird in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel einer kleinteiligeren Gliederung durch getrennte Baukörper höher gewichtet. Durch die zurückspringenden verbindenden Bauteile mit den Durchfahrten, der Höhenstaffelung und der unterschiedlichen Fassadengestaltung wird trotzdem eine Gliederung erreicht, die eine ansprechende städtebauliche Figur als nördlichen Abschluss des geplanten Wohngebiets gewährleistet.

Senatsum

Das geforderte Abrücken der künftigen Bebauung im Bereich des Moritzhofes wurde zugunsten größerer Blockinnenbereiche aufgegeben; die Regelungen des Abstandsflächenrechts werden dennoch und ein auch ansonsten genügender Abstand zum Moritzhof eingehalten.
Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung gebunden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE unterliegt daher innerhalb der Vorhabenbereiche nicht unmittelbar der Bindung an § 17 Abs. 1 BauNVO, in denen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Baugebieten bestimmt werden. Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insofern kommt den Obergrenzen nach § 17 BauNVO im Vorhabenbereich eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu.
Der Bebauungsplan ermöglicht für den Vorhabenbereich „Wohngebäude“ eine deutliche Überschreitung der Obergrenze für die Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß § 17 BauNVO bis auf 1,94. Auf die einzelnen Baufelder bezogen ergeben sich folgende Geschossflächenzahlen:
Baufeld A: 1,86
Baufeld B: 1,62
Baufeld C: 2,01
Baufeld D: 2,14
Baufeld E: 2,26.
Nach Maßgabe von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe zulässig, wenn sie 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. Dass diese Gründe hier zutreffen, wurde in der Begründung, die Teil der Unterlagen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war, umfassend dargestellt. Der Einwand kann insofern nicht nachvollzogen werden.

SenStadtUm

<u>Abstandsflächen über Straßenmitte</u>

*Aus dem Begründungsentwurf als Anlage beigefügten, noch nicht datierten Abstandsflächenplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Zech & Ruth sei ersichtlich, dass in der Lage gegenüber der Grundstücksfläche der degewo Abstandsflächen zumindest der Baufelder D (dort Häuser 2, 3 und 4) und A (dort Häuser 2 und 3) entgegen § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln jenseits der Mitte öffentlichen Verkehrsflächen der zukünftigen Planstraße 1.2 bzw. 1.1 enden werden.*
*Explizit gelte dies auch für das Haus 2 im Baufeld A, das im Begründungstext nicht genannt sei: Bezugsgröße für die öffentlichen Verkehrsflächen in § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln seien nicht nur die (zukünftig) dem Fahrzeugverkehr im engeren Sinne vorbehaltenen Flächen, sondern alles, was an öffentlicher Fläche unbebaut bleiben soll, also auch umliegend gestaltete Platz-, Grün- und sonstige Freianlagen (vgl. Broy-Bülow in: Wilke u.a., BauO Bln, 6. Aufl. 2008, § 6 Rn. 31 f).*

*Zugrunde zu legen sei also für das im südwestlichen Eckbereich des Baufelds A geplante Wohngebäude die gesamte nach Süden hin aufgeweitete Fläche der Planstraße 1.1 und nicht nur der eigentliche Straßenstreifen.*
*Zwar weise die Begründung in diesem Zusammenhang zutreffend auf die Vorschrift des § 6 Abs. 8 BauO BIn hin, nach der, wenn sich durch ausdrückliche Festsetzung in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach den Vorabsätzen des § 6 BauO Bln ergeben, es damit sein Bewenden hat. Jedoch gewinne der Umstand, dass durch die Baukörperfestsetzungen in nicht unerheblichem Maße Abstandsflächenüberschreitungen der vorliegenden öffentlichen Verkehrsflächen indiziert seien, im Zusammenhang mit dem Nutzungsmaß an Bedeutung: Auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus Gründen, die hier nicht näher zu untersuchen seien, die Art der baulichen Nutzung nicht ausdrücklich festsetze, liege es doch nahe, in den fraglichen Bereichen wenigstens von allgemeinen Wohngebieten i. S. d. § 4 BauNVO auszugehen, für die die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 gilt. Bei der Prüfung der Frage, ob - wie hier beabsichtigt - eine Überschreitung der einschlägigen Obergrenze(n) des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig sei, spielt neben dafür erforderlichen städtebaulichen Gründen als weitere Voraussetzung eine maßgebliche Rolle, ob die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sei oder durch Maßnahmen ausgeglichen werde, durch die sichergestellt sei, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisses nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werde; so ausdrücklich § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien aber regelmäßig nur dann gewahrt, wenn die Abstandsflächenregelung des § 6 BauO BIn eingehalten seien. So die st. Rspr. des OVG Berlin-Brandenburg seit dem sog. "Spreedreieck-Urteil" vom 18.12.2007 - 2 A 3.07 -, BauR 2008, 1089, 1098-1100.*
*Der Begründungsentwurf lasse keine ausreichende Abwägung dahingehend erkennen, ob trotz der Abstandsflächenerstreckung(en) über die jeweiligen Straßenmitte hinaus den durch § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgegenüber in genügender Weise Rechnung getragen worden wäre.*

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Baukörper festsetzt, die gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln geringere Abstandsflächen ermöglichen, ist jedoch der Fall des unmittelbaren Anbauens an die künftige Erschließungsstraße mit einer zulässigen Abstandsflächenerstreckung bis zur Straßenmitte zu betrachten. In diesem Fall käme es zwischen der möglichen Bebauung auf dem Nachbargrundstück und dem mittleren westlichen Baukörper im Baufeld A zu zwei begrenzten Abstandsflächenüberdeckungen in einer Breite von etwa 11,6 m und einer Tiefe von etwa 0,4 m (ca. 4,6 m²) sowie in einer Breite von etwa 4,4 m und einer Tiefe von 0,5 bis zu 0,8 (ca. 2,7 m²). Hier sind jedoch u.a. aufgrund der Gebäudestellung keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten.
Es trifft zu, dass durch den mittleren westlichen Baukörper des Baufeldes A sich durch die festgesetzten Oberkante der bauliche Anlage Abstandsflächenerstreckungen über die Straßenmitte hinaus in einem Bereich ergeben, der das westlich an die geplante Straße angrenzende Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans betrifft. Betroffen ist der Teil des Wohngrundstücks Graunstraße 17-23 / Gleimstraße 62-64, der unmittelbar an die geplante Erschließungsstraße angrenzt. Auf diesem Grundstücksteil ist aufgrund der

SenStadtUm

Regelungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit den Regelungen der Bauordnung 1958 nur eine Bebauung von bis zu 5 Vollgeschossen und einem zusätzlichen, nicht abstandsflächenrelevanten Staffelgeschoss unter Einhaltung der höchstzulässigen Nutzungsmaße planungsrechtlich möglich. Ein 5-geschossiges Gebäude würde eine Abstandsfläche von etwa 6,4 m auslösen. Wenn es in diesem Bereich zu keiner Überdeckung von Abstandsflächen kommen soll, müsste das Gebäude auf dem Wohngrundstück Graunstraße 17-23 / Gleimstraße 62-64 um etwa 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abrücken. Ein solches Abrücken ist hier bei einer Gebäudetiefe von 13 m auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Tiefgarage ohne Weiteres möglich. Da auf diesem Grundstück erst durch die Verwirklichung der geplanten Erschließungsstraße die Zulässigkeit einer Bebauung an dieser Stelle möglich ist, ist die Einschränkung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zumutbar.
Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Baukörper festsetzt, die gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln geringere Abstandsflächen ermöglichen, ist jedoch der Fall des unmittelbaren Anbauens an die künftige Erschließungsstraße mit einer zulässigen Abstandsflächenerstreckung bis zur Straßenmitte zu betrachten. In diesem Fall käme es zwischen der möglichen Bebauung auf dem Nachbargrundstück und dem mittleren westlichen Baukörper im Baufeld A zu zwei begrenzten Abstandsflächenüberdeckungen in einer Breite von etwa 11,6 m und einer Tiefe von etwa 0,4 m (ca. 4,6 m²) sowie in einer Breite von etwa 4,4 m und einer Tiefe von 0,5 bis zu 0,8 (ca. 2,7 m²). Hier sind jedoch u.a. aufgrund der Gebäudestellung, der offenen Blockstruktur des Baufeldes A und der großzügigen Blockinnenhöfe auf beiden Grundstücken hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten, eine zusätzliche Verschattung würde nur zu begrenzten Tageszeiten auftreten; negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher nicht zu befürchten. Durch den südwestlichen Baukörper des Baufeldes D ergibt sich eine geringfügige Abstandsflächenerstreckung über die Straßenmitte hinaus, die das südlich an die geplante Straße angrenzende Grundstück betreffen. Hier ist eine künftige Bebauung auf dem Nachbargrundstück aufgrund der begrenzten Grundstückstiefe und der bestehenden Bebauung an der Ramlerstraße nicht mehr möglich. Eine Verschattung der bestehenden Bebauung ist nicht zu befürchten, da sich die geplante Bebauung nördlich davon befindet.
Im gegenüberliegenden Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ wird das maximal dreigeschossige Gebäude mit einer zulässigen Oberkante von 59,5 m ü. NHN festgesetzt, so dass deren Abstandsfläche deutlich hinter der Straßenmitte zurückbleibt und es somit zu keinen Überschneidungen mit den über die Straßenmitte hinausreichenden Abstandsflächen der Wohnbebauung kommt. Die Abstandsflächenerstreckung über die Straßenmitte hinaus hat somit keine negativen Folgen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
Die übrigen genannten Erstreckungen über die Straßenmitte befinden sich gegenüber der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und des öffentlichen Spielplatzes, somit also nicht gegenüber dem Grundstück der westlich benachbarten Wohnbebauung, weshalb sich dadurch für diese keine Nachteile ergeben. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei diesen Erstreckungen über die Straßenmitte dadurch gewahrt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt wird, dass die gegenüberliegenden Grundstücksflächen nicht überbaut werden können.

Sensorium

Verschattung der westlichen Wohngrundstücke und des öffentlichen Spielplatzes

*Da es zwischen den geplanten Neubauten und den Bestandsbauten einen erheblichen Geländesprung von mehreren Metern gibt, wirkten sich die 5-6-geschossigen Neubauten auf die Besonnung der Hofanlagen und teilweise auch auf die unteren Geschosse der Bestandshäusern zumindest in den Vormittagsstunden in einem Teil des Jahres negativ aus.*
*Die Realisierung des Bebauungsplans würde zu einer Verschattung der angrenzenden Flächen, insbesondere der Hofanlagen und der Wohnungen in der Graun- und Ramlerstraße führen. Auf dem Flurstück 173, Flur 92, befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, dessen mögliche Verschattung durch die Baumasse nicht berücksichtigt wird.*

Die Abstandsflächen des Bauvorhabens liegen überwiegend auf dem eigenen Grundstück, reichen bis zur Straßenmitte oder befinden sich in Teilbereichen, in denen eine gegenüberliegende Bebauung ausgeschlossen ist, so dass in diesen Bereichen auch im Sinne des Abstandsflächenrechts nicht von einer Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücksflächen ausgegangen werden muss.
Das westlich an die geplante Straße angrenzende Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist lediglich durch Abstandsflächenerstreckungen über die Straßenmitte hinaus betroffen, die sich durch den mittleren westlichen Baukörper des Baufeldes A sowie durch den südwestlichen Baukörper des Baufeldes D ergeben. Im Bereich gegenüber des Baufeldes A befinden sich auf dem westlichen Nachbargrundstück jedoch keine Bestandsgebäude sondern bis zu einem Abstand von 7 bis 10 m von der Grundstücksgrenze eine Böschung und eine dichte Vegetation, die eine Nutzung der Außenfläche des Wohngrundstücks an dieser Stelle nicht zulassen. Im Bereich gegenüber des Baufeldes D ist eine künftige Bebauung auf dem Nachbargrundstück aufgrund der begrenzten Grundstückstiefe und der bestehenden Bebauung an der Ramlerstraße nicht mehr möglich. Eine Verschattung der bestehenden Bebauung ist nicht zu befürchten, da sich die geplante Bebauung nördlich davon befindet.
Die geplante Wohnbebauung hält in den übrigen Bereichen einen ausreichenden Abstand zu dem westlichen gelegenen Wohngrundstück und dem öffentlichen Spielplatz ein. Die den öffentlichen Spielplatz und der bestehenden Bebauung am nächsten gelegenen Baukörper des geplanten Wohngebiets befinden sich zudem im Norden, weswegen von diesen ohnehin keine Verschattung zu befürchten ist. Der öffentliche Spielplatz auf dem Flurstück 173 wird im Wesentlichen bereits von der Bestandsbebauung an der Ramler- und Graunstraße und der bestehenden Vegetation verschattet; dies gilt auch für die übrigen Außenanlagen des westlichen Wohngrundstücks. Lediglich am sehr frühen Vormittag ist mit einer begrenzten zusätzlichen Verschattung durch die geplante Wohnbebauung zu rechnen, jedoch sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten; eine wesentliche Verschlechterung der Nutzungs-, Arbeits- und Wohnbedingungen der westlichen Wohngebäude und deren Außenanlagen sind nicht zu befürchten.
Eine freie Aussicht auf benachbarte private Grundstückflächen ist im rechtlichen Sinne kein geschützter nachbarlicher Belang. Ein Verzicht auf die Bebauung des Nachbargrundstücks kann daraus nicht verlangt werden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in den Bestandsbauten jedoch nach wie vor gewährleistet und bleiben von der Vorhabenplanung unberührt.

SenStadtUm

Verschattung des nördlichen Mauerparks und des Moritzhofes

*Die Wohnbebauung würde zu einer vollen Verschattung der Jugendfarm und auch dem nördlich dahinter liegenden öffentlichen Kleinkinderspielplatz und der Kletterfelsenanlage in den Nachmittagsstunden führen.*
*Die Verschattung sei unter Einbeziehung der Abstandsflächen zu den umliegenden Mauerparkflächen - die als Weide- und Spielfläche benutzt werden - anders zu bewerten. Die umliegende Grünanlage wird zu großen Teilen verschattet. Der Grünbewuchs wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Weiterhin findet der Aspekt, dass die Kinder der Sonne zum Spielen und Erholen beraubt werden, keinerlei Beachtung.*
*Durch die geplante Bebauung würde man von der eigenen Wohnung in der Kopenhagener Straße auf einen Betonriegel blicken, der insbesondere im Winterhalbjahr einen sehr langen Schatten werfen würde, wo es bisher sonnig war.*

Die im Bebauungsplan 1-64a VE vorgesehenen Wohnbaukörper in den Baufeldern B und C rücken auf etwa 42 m an den Moritzhof heran, dies wird in der Planbegründung auch angegeben. Aufgrund der Einwände wurde in einer Besonnungsstudie (AMP 2015) die Verschattung durch die geplanten Baukörper in den Baufeldern A, B und C auf die östlich gelegenen Bereiche des bestehenden Mauerparks geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass im Winter (Stichtag 17. Januar) der Moritzhof und dessen südlich anschließende Außenanlagen von Sonnenaufgang etwa bis kurz nach 10 Uhr morgens von der Wohnbebauung an der Schwedter Straße verschattet werden und ab ca. 14 Uhr von der geplanten Wohnbebauung, eine großflächige Verschattung setzt bereits ab ca. 14.30 Uhr ein. Die Verschattung der westlich des Moritzhofs gelegenen Wiese beginnt kurz vor 13 Uhr, ab ca. 14 Uhr liegt sie nahezu vollständig im Schattenwurf der geplanten Gebäude.
Im Frühling und im Herbst (Stichtag 21. März) werden der Moritzhof und seine Außenanlagen von Sonnenaufgang bis gegen 8.30 Uhr morgens von der Wohnbebauung an der Schwedter Straße deutlich verschattet. Ab kurz nach 16 Uhr setzt die Verschattung durch die geplante Wohnbebauung ein, ab ca. 16.30 Uhr ist der Moritzhof vollständig verschattet. Die Verschattung der westlich des Moritzhofs gelegenen Wiese beginnt ab ca. 13:30 Uhr, ab ca. 16 Uhr liegt sie nahezu vollständig im Schattenwurf der geplanten Gebäude.
Der Schattenwurf der höchsten Bauteile des neuen Wohngebiets erreicht die untersten Geschosse der Wohnbebauung an der Schwedter Straße an beiden Stichtagen frühestens erst etwa eine Stunde vor Sonnenuntergang.
Im Sommer sind die Auswirkungen der Verschattung geringer.
Für Freiflächen gibt es keine direkte Grundlage für den Nachweis einer ausreichenden Besonnung. Zur Beurteilung wird daher analog die DIN 5034-1:2011-07 (Tageslicht in Innenräumen) herangezogen, da in der Regel an Wohnräume höhere Anforderungen gestellt werden. Demnach reicht für eine ausreichende Besonnung der Nachweis einer Besonnungsstunde am 17. Januar und für den 21. März von vier Stunden. Mit der Besonnungsstudie werden diese Nachweise für den Moritzhof und die westlich gelegene Wiese erbracht.
Die Verschattung des östlich der geplanten Wohnbebauung gelegenen Mauerparks ist auch in den Wintermonaten nicht als so erheblich zu bewerten, dass dadurch eine wesentliche Verschlechterung der Nutzungsbedingungen des Moritzhofes, der Lebens- und Entwicklungsbedingungen der vorhandenen Tieren und der im Umfeld vorhandenen Vegetation zu befürchten sind. Im Januar, wenn die Nutzung der Außenflächen aufgrund der Witterung

Senatsdrucksache

ohnehin weniger intensiv ist als in den übrigen Jahreszeiten, ist immer noch eine direkte Besonnung des Moritzhofes und seiner Außenanlagen von mehr als vier Stunden am Tag sichergestellt, im Frühling und Herbst von mehr als sieben Stunden.
Des Weiteren liegen die Abstandsflächen des Bauvorhabens in diesem Bereich vollständig auf dem eigenen Grundstück, bleiben sogar deutlich hinter der Grundstücksgrenze zurück, so dass auch im Sinne des Abstandsflächenrechts nicht von einer Beeinträchtigung des Moritzhofs ausgegangen werden muss.

Ablehnung der Architektur / Blockstruktur

*Die städtebauliche Planung sei der gegebenen besonderen stadträumlichen Situation nicht angemessen: Es entstehe durch die vorgeschlagene blockartige Struktur nicht nur keine angemessene stadträumliche Qualität, es würde vielmehr vorhandenes Potential unwiederbringlich zerstört.*
*Dem vorhandenen Potential und der geforderten Verantwortung würde mit der vorgeschlagenen Auffüllung des Baufeldes mit Blockstrukturen nicht Rechnung getragen werden.*
*Der Mauerpark sei so angelegt, dass die Fluchten der Korsörer Straße wie auch der Kopenhagener Straße städtebaulich fortgeführt werden sollten. Diese Vorgaben seien im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan im westlichen Anschluss nicht berücksichtigt.*
*Eine Verarmung für Berlins Städtebau werde auch die Bebauung durch einen Investor sein.*
*Eine Zeilenbebauung, die den unvollendeten Block der Degewo-Wohnungsbaugesellschaft ergänze, wäre viel naheliegender gewesen.*
*Die geplanten Gebäude entsprächen nicht neuen nachhaltigen, ökologischen und sozialen Wohnkonzepten.*

Die geplante städtebauliche Struktur des Baugebiets geht auf einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zurück, der von der damaligen Eigentümerin der Fläche im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt wurde unter Berücksichtigung der Erschließungssituation und der umgebenden Bebauung. Das Votum für den Entwurf des Büros von Prof. Lorenzen (Kopenhagen/Berlin) wurde von einer fachkundig besetzten Jury abgegeben. Die vorgesehene Blockstruktur wurde u.a. als angemessene und qualitätvolle Grundstruktur zur Integration des neuen Viertels in die Umgebung bewertet. Der Wettbewerbsentwurf wurde im folgenden Verfahren weiterentwickelt (z.B. in Bezug auf Lärmschutz, spezielle Wohnbedürfnisse, Gestaltung, Architektur, Außenanlagen, Kindertagesstätte...) und ist nunmehr Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
Die Umsetzung ökologischer und sozialer Wohnkonzepte ist mit den Mitteln des Bauplanungsrechts nur bedingt möglich.
Das Wettbewerbsverfahren wurde nach den bundesweit gültigen Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) durchgeführt. Solche Wettbewerbsverfahren sind transparente und fachlich fundierte Wege zur Entscheidungsfindung, die sowohl politisch als auch von den Kammern der Architekten und Planer anerkannt sind.

SenStadtUm

Spätere Umnutzung befürchtet

*Es erscheine unwahrscheinlich, dass dieses sehr kostspielige Konzept aufgehen würde bzw. ob es überhaupt ernstgemeint ist oder nicht letztlich doch eine gewerbliche Nutzung z.B. als Ferienwohnungen oder Hotel stattfinden würde.*
*Die Zweckentfremdung von Wohnraum solle verhindert werden.*

Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gewerbliche Nutzungen nur in eingeschränktem Maße zulässig, so dass die befürchtete Entwicklung nicht eintreten kann. Nach Lage der Dinge ist das Vorhaben auch als wirtschaftlich tragfähig einzuschätzen.
Eine Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen ist aufgrund des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG), welches für das gesamte Stadtgebiet Berlin gilt, ebenfalls nicht zu befürchten; durch das ZwVbG wird die zweckfremde Nutzung von Wohnraum, d.h. die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, unter Genehmigungsvorbehalt gestellt wurde. Im Übrigen handelt es sich dabei um ordnungsbehördliche Maßnahmen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.

Alternative Planungsvorschläge

*Die der Jugendfarm Moritzhof gegenüberliegenden Baukörper 1 und 2 des Baufeldes B beeinträchtigten die räumliche Verknüpfung und Integration des neuen Wohngebietes mit dem angrenzenden öffentlichen Park. Die beiden Baublöcke mit insgesamt 23 Wohneinheiten sollten entfallen zugunsten einer erweiterten privaten Gartenfläche. Das noch im Konzept des Gewinners des städtebaulichen Wettbewerbs (Büro Lorenzen) angedeutete, raumübergreifende Modell, das im Bereich der Jugendfarm mit einem von der Grundstücksgrenze möglichst weit zurückweichenden Baukörper städtebaulich reagierte, sei im vorliegenden Bebauungsplan völlig aufgegeben.*
*Statt der geplanten 600 Wohnungen sollten es nur rund 300 studenten- und seniorengerechte Wohneinheiten sein. Die Grenzen zu den bisherigen Bebauungen sollten großzügiger gestaltet werden.*
*Es sei unverantwortlich, wichtige innerstädtische Gewerbeflächen für Wohnzwecke umzuwidmen. Tatsächlich fehlen in Berlin Arbeitsplätze und keine Wohnungen.*
*Ein Vorschlag für den Umgang mit diesem Ort sei, die Nutzung, die bisher seit mehr als 15 Jahren dort funktioniert habe, zu etablieren und auszubauen. Das könne ein Gewerbehof im größeren Maßstab – im Sinne eines Handwerkerhofes/-parkes - sein. Die Zufahrt von der Bernauer Straße bliebe aufrecht erhalten.*

Der vom Senat von Berlin im Juni 2014 beschlossene, aktualisierte „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ analysiert umfassend den künftigen Wohnungsbedarf der Stadt und hat eine Vielzahl von künftigen Wohnungsbaustandorten im gesamten Stadtgebiet ausgewiesen, darunter auch den Bereich nördlich der Gleimstraße.
Weder die Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung noch die Schaffung von Grün- oder Freiflächen sind danach im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.
In Berlin gibt es eine Vielzahl von Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung besser geeignet sind. Ziel der Planung ist daher die Errichtung eines Wohngebietes auf einem untergenutz-

Senatsbau

ten, innerstädtischen Grundstück mit guter Anbindung an den ÖPNV. Angesichts der absehbaren Bevölkerungsentwicklung benötigt das Land Berlin dringend Flächen für den Wohnungsbau.
Südlich der Gleimstraße werden mit der ca. 5 ha großen Erweiterung des Mauerparks umfassende Grün- und Freiflächen geschaffen, auf denen teilweise auch Sportflächen untergebracht werden sollen.
Die geplante Nutzungsintensivierung einer begrenzten Grundstücksfläche folgt den Zielen der Innenentwicklung, die formuliert sind durch die Maßgaben der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg und den Berliner Flächennutzungsplan, der für die Wohnbauflächen hier eine GFZ von über 1,5 vorsieht. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umfasst auch die intensivierte Nutzung eines innerstädtischen, gut durch den ÖPNV erschlossenen und baulich untergenutzten Grundstücks. Die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich ist somit einer Neubebauung „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen.
Die geplante städtebauliche Struktur des Baugebiets geht auf einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zurück, der im Laufe des Verfahrens weiterentwickelt wurde und auch werden musste (z.B. in Bezug auf Lärmschutz, spezielle Wohnbedürfnisse, Gestaltung, Architektur, Außenanlagen, Kindertagesstätte...). Das geforderte Abrücken der künftigen Bebauung im Bereich des Moritzhofes wurde zugunsten größerer Blockinnenbereiche aufgegeben; die Regelungen des Abstandsflächenrechts werden hier dennoch und ein auch ansonsten genügender Abstand zum Moritzhof eingehalten.
Der Halbierung der Zahl der Wohneinheiten bzw. der Beschränkung auf Wohnungen nur für Studenten und Senioren wird aufgrund von stadtstrukturellen und städtebaulichen Erwägungen nicht gefolgt. Es ist Ziel, ein durchmischtes Quartier mit einer möglichst hohen Anzahl an Wohnungen zu entwickeln unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### V.2.3.5 Soziale Infrastruktur (ohne Kita und Spielplätze)

Überlastung der bestehenden sozialen Infrastruktur (allgemein)

*In den hochverdichteten umliegenden Kiezen gäbe es Defizite in der sozialen Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Kita- und Schulplatzversorgung. Es gäbe dort keinerlei öffentliche Flächenreserven, um diese Unterversorgung durch neue Angebote abzubauen. Das neue Wohnviertel würde die Defizite in der öffentlichen Infrastruktur weiter vergrößern. Die vom Investor geplante Kita mit 80 Plätzen sei nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Bei rund 680 geplanten Wohnungen sei zu erwarten, dass zwischen 600 bis 1000 Kinder dort einziehen. Angebracht wären ein eigene Grund- und Oberschule sowie mehrere Kitas für dieses Wohnviertel.*
*Die Versorgung mit soziokultureller Infrastruktur würde weiter überfordert werden und der Bezirk würde bis auf die geplante Kita mit 80 Plätzen auf den Kosten für die Bereitstellung notwendiger Infrastruktur allein sitzen bleiben.*
*Überhaupt nicht abgedeckt wären Schulplätze und andere Einrichtungen z.B. Sportstätten, die rundum, insbesondere in den hochverdichteten Bereichen bereits aus- oder überlastet sind, so auch die Bibliothek, Jugendfreizeiteinrichtungen, Begegnungsstätten usw.*
*Der Bebauungsplan vertrete einseitig die Interessen des Investors und setze sich nicht mit den infrastrukturellen Erfordernissen der Baumaßnahme auseinander.*

Sensitiv

Die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur obliegt grundsätzlich dem Land Berlin. Die Vorsorge an sozialer Infrastruktur auch für die Vorhaben im Geltungsbereich wird im Rahmen der allgemeinen fachlichen Planungen des Landes Berlin und des Bezirks Mitte angemessen berücksichtigt und ist nicht Gegenstand eines einzelnen Bebauungsplans.
Im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ hat sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet, auf ihre Kosten eine Kita im Plangebiet zu errichten, die genügend Kita-Betreuungsplätze für den durch das Vorhaben verursachten Bedarf bereit hält. Die Kita wird mit einer Größe geplant, die über den ermittelten Bedarf hinaus Plätze vorsieht. Gemäß dem Schulentwicklungsplan für den Bezirk Mitte ist auf bezirklicher Ebene die Schulplatzversorgung im Grundschulbereich sowie im Oberschulbereich gesichert. Die Versorgung mit Plätzen in Jugend- und Senioreneinrichtungen sowie mit Sportanlagen ist durch vorhandene, zu erweiternde oder neue Einrichtungen in den Nachbarquartieren abzudecken. Grün- und Freiflächen werden durch die Erweiterung des bestehenden Mauerparks um etwa 5 ha südlich der Gleimstraße geschaffen.

Schulversorgung

*Bei Zuzug neuer Familien wären die Schulen des Viertels, die bereits jetzt überfüllt seien (zehn erste Klassen in der Schule im Gleimviertel), noch überlasteter. Solang es keine mittelfristige Planung für die Entwicklung der sozialen Infrastruktur im Brunnenviertel gäbe, sei die Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht hinzunehmen.*
*Der Bebauungsplan mache geltend, die Nachfrage nach Schulplätzen für die neu zuziehenden Kinder und Jugendlichen könne durch die bestehenden Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden. Die Realität sähe leider anders aus, als der Bebauungsplan suggeriere.*
*Die Schule am Falkplatz sei schon überfüllt genug. Die läge zwar im Nachbarbezirk und gar nicht im Einzugsgebiet, aber es werde bezweifelt, dass die frisch Zugezogenen (bes. die der hochpreisigen Wohnungen) ihre Kinder in die angrenzenden Schulen in Mitte (Wedding) schicken würden, die einen fast bzw. über 90%igen Anteil an SchülerInnen nicht deutscher Herkunftssprache hätten.*

Im „Schulentwicklungsplan für den Bezirk Mitte von Berlin für die Schuljahre 2014/15 bis 2019/20“ vom April 2014 wird auf Grundlage aktueller Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und damit des Bedarfs an Schulplätzen in allen Schularten die Versorgungslage an bezirklichen Schulstandorten ermittelt. Dabei ist eine Zunahme der Bevölkerung aufgrund von Bauprojekten bereits berücksichtigt. Künftig wird eine differenzierte jährliche Fortschreibung der Prognosen für die benötigten Schulplätze erfolgen, so dass ggf. erforderliche weitere Maßnahmen rechtzeitig geplant und umgesetzt werden können.
Die Einzugsbereiche für Grundschulen sind durch Verordnung geregelt und befinden sich für das Plangebiet im Bezirk Mitte; von daher ist mit einer Inanspruchnahme von Grundschulplätzen im Bezirk Pankow nur in wenigen Ausnahmefällen zu rechnen.
Das Schul- und Sportamt des Bezirks Mitte hat den Bedarf und die Kapazitäten an den Grundschulen im Umfeld geprüft mit dem Ergebnis, dass der entstehende Bedarf von 68 Grundschulplätzen abgedeckt werden kann.
Im Oberschulbereich gibt es keine vorgegebenen bezirklichen Einschulungsbereiche und - mit Ausnahme von Geschwisterkindern - keinen Anspruch auf Aufnahme in einer bestimmten Schule. Die Aufnahme erfolgt unter Beachtung der Aufnahmekapazität und nach Maßgabe

SenStadtUm

freier Plätze. Auch im Oberschulbereich sind bis 2019/20 keine Engpässe zu erwarten; sowohl bei den integrierten Sekundarschulen (inkl. Gemeinschaftsschule) als auch bei den Gymnasien wird das Schulplatzangebot auf bezirklicher Ebene für den Betrachtungszeitraum des Schulentwicklungsplans als ausreichend bezeichnet. Schulstandortschließungen werden für die nächsten Jahre ausgeschlossen.

Sportanlagen

*Die Freizeit- und Erholungsnutzung im südlichen Mauerpark sei exorbitant hoch. Es bestehe eine substanzverzehrende Übernutzung. Die Erweiterung der Mauerparkfläche um ca. 4,5 ha südlich des Gleimtunnels würde allenfalls eine geringfügige Entlastung schaffen, weil diese auch zusätzliche Nutzer anziehen würde.*
*Hinzutritt der geplante Umbau des Jahnsportparks. Dieser werde durch die starke Verdichtung der Vereinssportanlagen die dort angesiedelte Freizeitsportnutzung weitgehend verdrängen. Derzeit würden mehrere tausende unorganisierte Freizeitsportler den Sportpark nutzen. In der Planung für den Mauerpark und den Grünzug wäre seinerzeit auch die Freizeitsportnutzung vorgesehen worden. Die Umsetzung dieser Planung gewinne nunmehr für den Freizeitsport in der Region eine große Bedeutung.*

Die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur, darunter auch Sportanlagen und -einrichtungen, obliegt grundsätzlich dem Land Berlin.
Im Bereich der geplanten Mauerparkerweiterung südlich des Gleimtunnels werden künftig die Grün- und Freiflächen um ca. 5 ha erweitert; die Parkentwürfe sehen hier u. a. auch die Anlage von Sport- und Bewegungsanlagen vor.
Eine Verdrängung der Freizeitsportnutzung aus den Anlagen des Jahnsportparks ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Belange des Freizeitsports werden im Rahmen der allgemeinen sportfachlichen Planung des Landes Berlin angemessen berücksichtigt. Dies ist jedoch nicht Gegenstand eines privaten Bauvorhabens.

Jugendeinrichtung

*In der aktuellen Planung sei lediglich eine Kindertagesstätte, nicht aber eine Jugendeinrichtung vorgesehen. Die direkt angrenzende Jugendfarm Moritzhof werde dies auffangen müssen. Die Kapazitäten der Jugendfarm seien bereits heute personell, als auch räumlich sehr begrenzt.*

Die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur, darunter auch Jugendeinrichtungen, obliegt grundsätzlich dem Land Berlin. Die Versorgung mit Plätzen in Jugendeinrichtungen ist durch vorhandene, zu erweiternde oder neue Einrichtungen in den Nachbarquartieren abzudecken.

Senioreneinrichtung

*Es wird eine Überlastung von Senioreneinrichtungen befürchtet.*

Die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur, darunter auch Betreuungseinrichtungen für Senioren, obliegt grundsätzlich dem Land Berlin. Die Versorgung mit Plätzen in Senioreneinrichtungen ist durch vorhandene, erweiterte oder neue Einrichtungen in den Nachbarquartieren abzudecken. Bei Bedarf könnte eine solche auch im Plangebiet eingerichtet werden. Der

SenStadtUm

vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt in einigen Teilen im ersten Vollgeschoss soziale Einrichtungen zu.

### V.2.3.6 Kitaversorgung / Geplante Kindertagesstätte

Kapazität der Kita

*Die im Plangebiet vorgesehene Kita mit 80 Plätzen sei nicht geeignet, den aus der neuen Bewohnerschaft resultierenden Nachfragezuwachs gesichert abzudecken; von der hinzutretenden Nachfrage nach Schulplätzen ganz zu schweigen. Da würde auch eine finanzielle Abgabe des Investors nicht helfen.*
*Es wäre wünschenswert, wenn die geplante Zahl der Betreuungsplätze in der geplanten Kita erhöht werden würde, damit die bereits vorhandenen Einrichtungen, die ohnehin stark überlastet sind, entlastet werden könnten.*

Die Berechnung des Bedarfs an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten erfolgte gemäß den „Grundlagen der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur bei Wohnungsneubau“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von 2014. Dabei wurde ein Bedarf von bis zu 51 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten (75%-Versorgung für Kinder unter 6 Jahren) ermittelt. Dieser Bedarf wurde von der Jugendhilfeplanung des Bezirks Mitte bestätigt. Der Bau einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 80 Plätzen übersteigt diesen ermittelten (Eigen-)Bedarf und deckt somit einen gegebenenfalls höheren Langzeitbedarf bei höheren Betreuungsquoten ab. Von einer zu gering dimensionierten Kindertagesstätte kann daher nicht die Rede sein. Vielmehr werden voraussichtlich zusätzliche Betreuungsplätze auch für benachbarte Wohngebiete mit angeboten. Es kann der Vorhabenträgerin nicht aufgetragen werden, Betreuungsplätze in Kindertagesstätten über den vom Vorhaben verursachten Bedarf hinaus zu schaffen.

Sicherung der Kindertagesstätte

*Gemäß Bebauungsplanentwurf in Verbindung mit § 14 des Durchführungsvertrages sei die Vorhabenträgerin zur Erstellung einer Kindertagesstätte mit 80 Plätzen verpflichtet, die allerdings nur 10 Jahre betrieben werden muss. Auch wenn die Erstellung einer Kita grundsätzlich begrüßenswert sei, seien im Durchführungsvertrag im Interesse der Gemeinde mindestens folgende Regelungen aufzunehmen:*

- *Grundsätzlich unbefristete Bereitstellung des Kitaangebotes, solange die Gemeinde einen solchen Bedarf geltend mache.*
- *Ausschluss der Übertragung der Bauverpflichtung auf einen Dritten, da hierfür kein sachlicher Grund erkennbar sei. Des Weiteren könne eine Übertragung der Bauverpflichtung auf einen Dritten die Umsetzung des Vorhabens möglicherweise erschweren, was nicht im Interesse der Gemeinde liegen könne.*
- *Zur Sicherung der sich für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtung müsse er vor Wirksamwerden dieses Vertrages eine Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft in Höhe der Kosten leisten, die das Land Berlin für die Erstellung der vereinbarten Kita aufwenden müsste.*

Nach dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, eine Kindertagesstätte mit einer Mindestanzahl von

Senatsentwurf

51 Plätzen, mindestens 10 Jahre lang ab Bezugsfertigkeit als eine zugelassene Einrichtung der Kindertagespflege nach den in Berlin geltenden gesetzlichen Vorschriften zu betreiben. Ihr steht es frei, die Kapazität zu erhöhen, soweit dies im Rahmen der geltenden Vorschriften möglich ist und sie die entstehenden Mehrkosten trägt.
Die Betriebspflicht von 10 Jahren ist angemessen, um die Kita-Versorgung in einem überschaubaren Zeitrahmen zu sichern. Es ist nicht auszuschließen, dass eine unbefristete Betriebspflicht und damit eine dauerhafte Übertragung kommunaler Pflichten der Daseinsfürsorge als unverhältnismäßig gilt, zumal auch Entwicklungen eintreten können, die eine solche Betriebspflicht nicht mehr erfordern. Für die Kita-Versorgung kann es dahingestellt bleiben, ob die Vorhabenträgerin selbst oder ein geeigneter Dritter die Bau- und Betriebspflichten erfüllt. Die vorgesehenen vertraglichen Bindungen sind ausreichend, um die Umsetzung der Kita-Versorgung zu sichern. Zudem ist der Standtort planungsrechtlich gesichert, eine andere Nutzung der Fläche wäre nicht zulässig.

Kita: Betrieb / Kosten

*Es werden Miethöhenregelungen gefordert, die einem Träger die Betreibung einer Kita zu sozial verträglichen Konditionen auch finanziell ermöglicht. Andernfalls müsse davon ausgegangen werden, dass ein Träger der Einrichtung Zusatzbeiträge zur Finanzierung der Miete erheben müsse. Diese Zusatzbeiträge würden dazu führen, dass ein Teil der Eltern diese möglicherweise nicht tragen könne und sich anderweitig, z. B. in benachbarten Regionen um einen Kitaplatz bemühen müsste.*

Die geplante und durch den Durchführungsvertrag gesicherte Kindertagesstätte wird so betrieben werden, dass sie zur allgemeinen Bedarfsdeckung beiträgt.
Wie in jeder öffentlich anerkannten Kindertagesstätte werden sich Eltern an der Betreuung in der geplanten Einrichtung finanziell beteiligen müssen. Die Kostenbeteiligung besteht derzeit im Land Berlin aus einem pauschalen Verpflegungsanteil von derzeit 23 Euro im Monat in Kitas und Kindertagespflege und einem Betreuungsanteil, dessen Höhe vom Einkommen, dem Betreuungsumfang und eventuellen Ermäßigungen abhängig ist. In den letzten drei Jahren vor Beginn der Schulpflicht ist der Besuch einer Tageseinrichtung oder Kindertagespflege kostenfrei. Das heißt, dann ist nur noch der Verpflegungsanteil von 23 Euro zu zahlen. Weitere Zahlungen können von Kitas nur dann gefordert werden, wenn besondere, über die Verpflichtung hinausgehende Leistungen erbracht werden (zum Beispiel Vesper, Frühstück, Schwimmen). Eltern haben aber die Möglichkeit, auf diese besonderen Leistungen zu verzichten, ohne dass Ihnen der Kitaplatz verloren geht. Dann entfällt für sie die Zuzahlung. Alle Kinder dürfen aber an allen Angeboten der Kita teilnehmen, auch wenn ihre Eltern nichts dazuzahlen. Sie dürfen nicht ausgegrenzt oder diskriminiert werden.
Unzulässig sind Zuzahlungen für Leistungen der Kita, die nicht über die Verpflichtung hinausgehen. Die Kita darf zum Beispiel keine Eintritts- oder Aufnahmegebühren, Reservierungsgebühren, Reinigungskosten, Freihaltegelder, Kautionen oder Kostenbeteiligungen für gesetzlich vorgegebene Personal- und Raumstandards fordern. Sollten beim Abschluss eines Betreuungsvertrags solche Zahlungen verlangt werden, können Eltern das Jugendamt oder die Einrichtungsaufsicht einschalten. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt nur für Eltern-Initiativ-Kindertagesstätten (EKT). Dies sind Einrichtungen, die von Eltern gegründet

SenStadtUm

und selbst verwaltet werden; eine solche Einrichtung ist hier aber nicht geplant und entspricht nicht dem Durchführungsvertrag.
Die Vorhabenträgerin beabsichtigt vielmehr, Bau und Betreibung der Kindertagesstätte einem gemeinnützigen Träger zu übertragen, der den Bestimmungen der freien Jugendhilfe unterliegt. Da die Kindertagesstätte nicht gemietet, sondern von der Eigentümerin selbst errichtet wird, fällt kein Mietausgleich an und er könnte auch nicht – wie oben ausgeführt - gesondert an Eltern weitergegeben werden.

Außenanlage der Kita

*Die geplanten Außenflächen der Kindertagesstätte seien viel zu gering angesetzt.*
*Die öffentliche Spielplatzfläche, die sich in unmittelbarer Nähe, der geplanten Kindertagesstätte befinden würde, eigne sich nicht für pädagogisch zielgerichtete Spielaktionen, da man davon ausgehen könne, dass diese Spielfläche von einer Vielzahl von Kindern und Jugendlichen genutzt werden würde, die in der unmittelbaren Umgebung wohnen.*

Eine detaillierte Planung der Freiflächen der Kindertagesstätte erfolgt in Absprache mit dem künftigen Betreiber der Einrichtung. Gemäß den Vorgaben des Landes Berlin ist beim Neubau einer Kindertagesstätte mindestens 6 m² nutzbarer Spielfläche (8 m² Außenfläche) pro Kita-Betreuungsplatz zu schaffen. Für die geplanten 80 Betreuungsplätze wären somit 480 m² nutzbare Spielfläche (640 m² Außenfläche) nötig.
Nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können in dem 1.320 m² großen Vorhabenbereich „Kindertagesstätte“ maximal 660 m² mit Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen überbaut werden. Demzufolge verbleiben nach den Festsetzungen ausreichend Freiflächen (660 m²). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ein Höchstmaß darstellt, welches aber nicht zwangsläufig ausgeschöpft werden muss.
Die Kindertagesstätte befindet sich darüber hinaus unmittelbar neben einem öffentlichen Kinderspielplatz, der durch die betreuten Kinder mitgenutzt werden kann. Der Spielplatz soll im Geltungsbereich einen neuen Zugangsbereich erhalten sowie funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung eines Maßnahmenkataloges, der die Aufwertung des Spielplatzes zum Inhalt hat. Zusätzlich können im bestehenden und künftig erweiterten Mauerpark weitere Spielplätze für Kinder mit genutzt werden.

Kita zu dunkel

*Im Vorhabengebiet würde eine Kindertagesstätte im dunklen Erdgeschoss eingerichtet.*

Um einen direkten Zugang zu den Außenanlagen zu schaffen, ist es üblich, Kindertagesstätten im Erdgeschoss unterzubringen. Die Kindertagesstätte wird von Süden aus ausreichend belichtet, die Abstandsflächen zu den Gebäuden im Umfeld werden überall eingehalten. Lediglich im Osten befinden sich vorhandene Bäume und Gebüsche, die am Nachmittag die Freiflächen der Kindertagesstätte verschatten könnten. Ein übermäßiger Aufenthalt im direkten Sonnenlicht ist jedoch für Kinder ohnehin aufgrund möglicher gesundheitlicher Auswirkungen nicht ratsam.

SenStadtUm

### V.2.3.7 Spielplätze

Erforderliche Kinderspielplätze auf eigenem Grundstück gemäß BauO Bln

*Nach § 8 Abs. 2 BauOBln müsse bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ein Spielplatz für Kinder angelegt und instand gehalten werden (notwendiger Kinderspielplatz). Während im Durchführungsvertrag (Anlage 4, Grün-& Freiflächenplan) die Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauOBln für die Blöcke A, B & C erfüllt scheinen, sei dies in den Blöcken D & E nicht ersichtlich. Hier seien entweder die Planungen zu ergänzen, oder eine nachvollziehbare Kenntlichmachung erforderlich. Darüber hinaus sei sicherzustellen, dass jeweils auch Spielangebote für ältere Kinder (Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen) erstellt werden.*

Die gemäß § 8 Bauordnung Berlin erforderlichen Kinderspielplätze sind auf dem eigenem Grundstück nachzuweisen. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss darüber hinaus gemäß § 8 Abs. 2 Satz 5 BauO Bln die Ausstattung von Kinderspielplätzen auch für Spiele älterer Kinder (Kinder von 6 bis einschließlich 14 Jahren) geeignet sein, eine größere Fläche wird jedoch für die Kinderspielplätze solcher Vorhaben nicht gefordert.
Der Bebauungsplan sichert für die gemäß § 8 erforderlichen Kinderspielplätze ausreichend Freiflächen. Der Flächennachweis wurde im Frei- und Grünflächenplan auch für die Baufelder D und E ergänzt. Die Umsetzung der Vorschriften der BauO Bln ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern die entsprechende Prüfung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Auslastung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes, Unterversorgung

*Die aus dem neuen Wohngebiet hinzutretende Nachfrage an Spiel- und Freiflächen für Kinder und Jugendliche würde im Plangebiet nicht nur nicht gedeckt, sondern in unmittelbarer Umgebung vorhandene stark frequentierte öffentliche Spiel- und Freiflächen würden in ihrer Nutzungsqualität durch die Neubebauung gemindert werden. Bestehende Spiel und Sportplätze in der Umgebung seien übernutzt.*
*Der Verweis darauf, dass im angrenzenden Bebauungsplan 1-64b die Festsetzung eines 2.000 m² großen öffentlicher Spielplatz vorgesehen ist, sei unzulässig, da dieser bestenfalls das ohnehin bestehende Spielplatzdefizit im Gebiet abdecken könnte.*
*Die Fläche des bisherigen öffentlichen Kinderspielplatzes Ramlerstraße 20/21 sollte nicht Bestandteil des zukünftigen Bebauungsplans werden. Der Vorhabenträger sei zur Erstellung eines eigenen öffentlichen Kinderspielplatzes zu verpflichten.*
*Die Größe des Bauvorhabens mache grundsätzlich auch die Neuerstellung eines öffentlichen Spielplatzes erforderlich. Dieses Erfordernis wolle man im Bebauungsplanentwurf damit umgehen, dass man dem Vorhaben die bereits bestehende öffentliche Spielplatzanlage Ramlerstraße 20/21 zuschlage. Bereits jetzt sei das Gebiet mit Spielplätzen unterversorgt. Der bestehende Spielplatz werde von den Kindern der Ramler- und Graunstraße und der Umgebung sowie mindestens der angrenzenden Kitas genutzt. Der sich aus dem Neubauvorhaben ergebene zusätzliche Nutzungsdruck (1.130 Bewohner, Kita 80 Plätze) werde zwangsläufig – neben den zu erwartenden Nutzungskonflikten - zu einer schnelleren Abnutzung der Fläche und Spielgeräte führen. Die Gemeinde werde damit mit Kosten belastet, die durch ein privates Bauvorhaben verursacht werden, da eine Instandhaltungspflicht durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen sei.*

Senstadt

Der bestehende öffentliche Spielplatz im Geltungsbereich mit einer Fläche von 1.700 m² soll einen neuen Zugangsbereich erhalten sowie funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung eines Maßnahmenkataloges, der die Aufwertung des Spielplatzes zum Inhalt hat. Der Fortbestand und die Aufwertung des Spielplatzes werden damit gesichert.
Die öffentliche Zugänglichkeit des bestehenden öffentlichen Spielplatzes über das benachbarte Grundstück von der Ramlerstraße aus muss zu den vorgeschriebenen Nutzungszeiten gewährleistet werden. Es wird eine weitere Zuwegung von Osten aus geschaffen, die voraussichtlich künftig auch als Hauptzugang wahrgenommen wird. Die Schaffung einer zusätzlichen durchgehenden und zu jeder Tageszeit nutzbaren öffentlichen Wegeverbindung über den Spielplatz in Richtung Ramlerstraße ist nicht Ziel der Planung, es wird lediglich darauf hingewiesen, dass sich während der vorgeschriebenen Nutzungszeiten des Spielplatzes eine solche Fußgängerbeziehung ergeben kann.
Im Vorhabenbereich ist die Vorhabenträgerin zudem verpflichtet, auf seinem eigenen Grundstück genügend Kinderspielplatzflächen gemäß Bauordnung Berlin anzulegen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Der Bebauungsplan sieht für diese erforderlichen Kinderspielplätze jedoch ausreichend Freiflächen vor.
Die Bereitstellung öffentlicher Grünanlagen, darunter auch öffentliche Spielplätze, obliegt grundsätzlich dem Land Berlin. Südlich der Gleimstraße werden künftig in großem Umfang öffentliche Grünanlagen, darunter auch öffentliche Spielflächen, entstehen. Angesichts der Aufwertung des bestehenden Spielplatzes sowie der Nähe zu vorhandenen und geplanten öffentlichen Spielplätzen wurde auf weitergehende Maßnahmen verzichtet.

SenStadtUm

Ertüchtigung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes

*Die im Durchführungsvertrag bereits festgelegte vorgesehene Aufwertung des Spielplatzes im Rahmen des „Maßnahmenkatalog zum Spielplatz Ramlerstraße 20/21“ widerspreche dem im Bezirk Mitte diesbezüglich vereinbarten Verfahren gemäß Kooperationsvertrag der Abteilung Jugend, Schule und Sport mit der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Mitte über die Durchführung von Kinder- und Jugendbeteiligungsverfahren beim „Neubau öffentlicher Kinderspielplätze und Ersatz vorhandener größerer Spielgeräte“ vom 10.08.2011. Danach wäre bei der Um/Neugestaltung des Spielplatzes eine Kinder- und Jugendbeteiligung vorgeschrieben, die mit dem Durchführungsvertrag ausgehebelt werde.*
*Hinsichtlich einer behindertengerechten Erreichbarkeit und Nutzung würden jegliche Aufwertungsmaßnahmen fehlen. Auf Grund des Höhensprungs zur Fläche der Neubebauung müsse nach den vorliegenden Unterlagen insbesondere davon ausgegangen werden, dass von hier keine behindertengerechte Erreichbarkeit möglich sei.*

Die im Durchführungsvertrag vereinbarte Aufwertung des Spielplatzes betrifft zum einen die veränderte Zugangssituation im geplanten Wohngebiet, zum anderen Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Ergänzungen der Ausstattung mit Spielgeräten. Art und Umfang der Maßnahmen sind mit einem Neubau nicht vergleichbar, so dass auf das angesprochene Kinder- und Jugend-Beteiligungsverfahren verzichtet wurde.

Aufgrund der Höhenunterschiede innerhalb der bestehenden Anlage ist der behindertengerechte Zugang stark beschränkt; dies kann im Rahmen der vereinbarten Maßnahmen auch kaum verbessert werden.
Interne bezirkliche Verfahrensabsprachen sind planungsrechtlich ohne Belang.

### V.2.3.8 Verkehrliche Erschließung, Wegebeziehungen

Erschließungsvariante

*Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens sei grundsätzlich allen Varianten eine gegebene Leistungsfähigkeit bescheinigt worden. Während der Belastung der angrenzenden Wohnhäuser der Variante c (Schwedter Straße – über das Gelände des Mauerparks nördlich der Gleimstraße) und der Einschränkung der Nutzung des erweiterten Mauerparks noch gefolgt werden könne, sei der Vorzug der gewählten Variante a (Gleimstraße – in den Untervarianten mit und ohne Teilabriss des Gleimtunnels) gegenüber der Variante d (Brunnenstraße – über das Gelände des angrenzenden Fachmarktzentrums) in keiner Weise nachvollziehbar. Dem einzigen evtl. nachvollziehbaren Argument einer „komplizierten Trassenführungen über Umwege", die vom Grunde her ja nur für Autofahrer/innen ein Problem darstellen dürfte, stünden folgenden Argumente gegen die nun gewählte Erschließungsvariante:*

- *Teilabriss der denkmalgeschützten Anlage des Gleimtunnels*
- *Überwindung eines Höhenunterschiedes von 6 Metern mit sich daraus ergebenen Problemlagen (z. B. Behindertengerechtigkeit)*
- *negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung Gleim-/Ramlerstraße*

*Es sei eine zweite Zufahrt erforderlich über Bernauer Straße oder Lortzingstraße.*

Ein Verkehrsgutachten hat verschiedene Erschließungsvarianten untersucht, die Anbindung über die Gleimstraße wurde als leistungsfähigste Variante ermittelt, die das prognostizierte Verkehrsaufkommen ohne Probleme bewältigen kann. Eine zusätzliche Zufahrt ist nicht erforderlich.
Die übrigen Erschließungsvarianten über die Bernauer Straße bzw. die Lortzingstraße, über die Schwedter Straße oder über die Swinemünder Straße / Brunnenstraße sind nicht mehr Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Die südliche Erschließungsvariante wurde verworfen, da sie mit einer komplizierten Wegeführung über Umwege, zusätzlichen negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete sowie Einschränkungen der Nutzung des erweiterten Mauerparks verbunden wäre.
Auch eine Erschließung über die Swinemünder Straße bzw. Brunnenstraße würde negative Auswirkungen auf benachbarte Wohngebäude an der Ramlerstraße haben, die zudem ohnehin schon durch den Bahnlärm belastet sind. Es wäre eine komplizierte Trassenführung erforderlich, teilweise mit Verlauf unter der Swinemünder Brücke hindurch mit Auffahrten an deren Rampe. Da es sich bei dem dafür benötigten Grundstück um ein Fremdgrundstück handelt, wäre diese Erschließungsvariante ohne zusätzlichen Grundstückserwerb nicht umsetzbar.
Eine Straßenanbindung in Richtung Schwedter Straße würde den bestehenden Mauerpark in diesem Bereich sowie die Wohnbebauung an der Schwedter Straße beeinträchtigen; diese Variante wird zudem vom Bezirksamt Pankow abgelehnt.

SenStadtUm

Der barrierefreie Zugang zum künftigen Wohngebiet wird von der Gleimstraße aus über einen privat betriebenen Fahrstuhl gewährleistet. Zum bestehenden Mauerpark und zum Bereich westlich des Plangebiets bestehen nur geringfügige Niveauunterschiede.

Zufahrtsstraße / Rampe / Kreuzung bzw. Kreisverkehr

*Widersprochen wird der Einschätzung, dass der Knotenpunkt Gleimstraße / Ramlerstraße / Graunstraße über erhebliche Reserven in der Leistungsfähigkeit verfüge.*
*Eine weitere fehlerhafte Planung sei, dass die Erschließung nur über eine einzige Zufahrt von der Gleimstraße aus erfolgen könne. Die Erschließung des Baugrundstückes über die Zufahrt neben dem Gleimtunnel würde die Verkehrssicherheit in Frage stellen.*
*Es sei zu klären, ob die Zuwegung von der Gleimstraße noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans läge.*
*In der ausgelegten Planung sei vorgesehen, einen Verkehrskreisel zwischen der Gleimoase und dem Gleimtunnel zu kreieren. Es sei nicht nachvollziehbar, wie der Verkehr aufgrund der 700 Wohnungen verkehrstechnisch funktionieren solle.*
*Die zu enge Zufahrt zum Wohnquartier über einen zu kleinen Kreisel würde verkehrliche Probleme (Verkehrsstau) und von Osten nach dunkler Fahrt durch den Gleimtunnel eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern wegen unzureichender Sicht verursachen.*
*Durch die abschüssige Rampe aus dem neuen Wohngebiet kommend, könne von dieser Seite schwerer gebremst werden. Zusätzlich seien für die von dort kommenden Verkehrsteilnehmer die aus dem Gleimtunnel kommenden Fahrzeuge und Fahrräder aufgrund der Lichtsituation nicht gut wahrnehmbar.*
*Der geplante Verkehrskreisel zwischen der Gleimoase und dem Gleimtunnel, der das neue Wohngebiet erschließen soll, könne nicht die Verkehrssicherheit gewährleisten, wie sie nach dem Berliner Baurecht vorgeschrieben sei. Der Kreisel selbst läge teilweise außerhalb, teilweise im Schatten des Tunnels (d.h. beim Durchfahren/Kreisen entsteht Lichtwechsel). Radfahrer sollen statt des bislang völlig separaten Radstreifens die Auto-Fahrbahn mitnutzen und müssten ausgerechnet im oben beschriebenen kritischen Moment den Abzweig ins Wohngebiet kreuzen. Ins Wohngebiet abzweigende Fahrzeuge müssten im kritischen Moment den Weg von Radfahrern und Fußgängern kreuzen. Für aus dem Tunnel ins Wohngebiet abzweigende Fahrzeuge befinden sich Fußgänger und Radfahrer aus gleicher Richtung (rechter Rückspiegel) im Dunkeln.*

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche grenzt unmittelbar an die als öffentliche Straße gewidmete Gleimstraße, die Erschließung ist dadurch gesichert. Die Fläche des geplanten Kreisverkehrs muss nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen.
Die Haupterschließungsstraße wurde auf Grund des prognostizierten Verkehrsaufkommens von 1.565 Kfz/ Tag bzw. ca. 150 Kfz/h als Wohnstraße ausgelegt (Straßenkategorie ES V). Gemäß der auch im Land Berlin anzuwendenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) können solche Wohnstraßen ein Verkehrsaufkommen bis ca. 400 Kfz pro Stunde gewährleisten. Der geplante Ausbau der Erschließungsstraße ist somit ausreichend.
Die geplante öffentliche Straße wird zum Teil als Mischverkehrsfläche gestaltet, die mindestens in einer Breite von 6,0 m befahrbar sein wird. Im Bereich der Gebietszufahrt an der Gleimstraße sind eine Fahrbahn in einer Breite von 6,0 m und ein Gehweg von 2,5 m vorgesehen. Das sind übliche Straßenquerschnitte für Anlieger- bzw. Wohngebietsstraßen, die

SPREADUM

den Richtlinien entsprechen. Umfangreiche Erfahrungen zeigen, dass dieser Querschnitt ausreichend bemessen ist.
Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sieht selbst für Hauptverkehrsstraßen (mit geringer Begegnungshäufigkeit LKW-Verkehr) nur eine Mindestbreite von 5,50 m vor. Die vorgesehene Breite der Erschließungsstraße reicht somit für einen entsprechenden Begegnungsverkehr aus, von einem „Nadelöhr“ kann keine Rede sein. Selbst bei einem unvorschriftsmäßig geparkten PKW oder LKW ist noch ausreichend Platz für ein vorbeifahrendes Fahrzeug vorhanden.
Wegen des Höhenunterschieds zwischen Gleimstraße und geplantem Wohngebiet wird die geplante Planstraße in Nord-Süd-Richtung mit Gefälle geführt werden. Die Steigung variiert zwischen 0,5 und 4,7 %. Eine solche Steigung ist selbst für eine Stadt wie Berlin nicht ungewöhnlich. Die wechselnde Steigung bei der geplanten Straßenlinienführung, die Gestaltung als eine Art Mischverkehrsfläche mit 10 m langen Pflasterflächen in regelmäßigen Abständen sowie eine vorgesehene Geschwindigkeitsbegrenzung tragen zur Verkehrsberuhigung bei. Ein erhöhtes Unfallrisiko ist daher nicht zu erwarten.
In dem Verkehrsgutachten (Hoffmann-Leichter 2014) zum Bebauungsplan wurden die verkehrlichen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs für den geplanten Knotenpunkt (Kreisverkehrsplatz) an der Gleimstraße untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sowohl für die morgendliche, als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde für alle ermittelten Knotenströme eine hohe Leistungsfähigkeit gemäß „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Köln 2009 (HBS) vorliegt.
Der zusätzliche Quell- und Zielverkehr der geplanten Wohn-, Gewerbe- und Kita-Nutzung wird am geplanten Knotenpunkt (Kreisverkehrsplatz) mit dem bestehenden Verkehr in der Gleimstraße jeweils für die allgemeine vormittägliche (7:00 - 8:00 Uhr) und nachmittägliche Spitzenstunde (16:00 – 17:00) überlagert. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Erschließungsknotenpunkts setzt einen Knotenpunkt (Kreisverkehrsplatz) ohne Lichtsignalanlage („Ampeln“) an. Es werden nach den verkehrstechnischen Berechnungen entsprechend der zusätzlichen Fahrzeugzahl in der morgendlichen Spitzenstunde lediglich 136 Fahrzeuge erwartet, die in den Kreisel aus dem Wohngebiet kommend einfahren. Da die Gleimstraße in dieser Stunde nur zu 21 % gesättigt ist, ist die Kapazität sehr gut ausreichend. In der Verkehrsstudie von Hoffmann-Leichter wurde nachgewiesen, dass der Verkehr in der Gleimstraße, sowohl der rechts ausfahrende und rechts einfahrende Verkehr, schon bei einer herkömmlichen Einmündung die Qualitätsstufe A erreichen würde. Der morgens links ausfahrende Verkehr wäre bei einer herkömmlichen Einmündung mit Stufe B zu bewerten, der nachmittags nach links ausfahrende mit Stufe C. Durch die Anordnung eines Kreisverkehrs statt einer herkömmlichen Kreuzung fährt der Verkehr aus und in allen Richtungen immer rechts in den Kreisverkehr ein, muss sich also nur in den Richtungsverkehr des Kreisverkehrs einfädeln. Dadurch erhält der „links“ in die Gleimstraße ausfahrende Verkehr die gleiche Leichtigkeit wie der rechts in die Gleimstraße ausfahrende Verkehr; alle Verkehrsströme erhalten somit die Stufe A.
Der Kreisverkehr hat keine Auswirkungen auf den Schwerlastverkehr, da LKW die gepflasterte Mittelinsel des Kreisels überfahren dürfen. Der Kreisverkehr wird so dimensioniert werden, dass 3-achsige LKW aus beiden Richtungen in die künftige Erschließungstraße ein- und ausfahren können. Die Radien und Durchmesser wurden dabei gemäß der Richtlinie für die

SenStadtUm

Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) angelegt und sind in den Plänen prüfbar eingearbeitet. Die Überfahrtsbereiche können unter Einhaltung der Sicherheitsabstände zu den Stützen der Gleimbrücken angelegt werden. Für das Ein- und Ausfahren in das bzw. aus dem Wohngebiet, wurden die Schleppkurven, d.h. der Bereich der vom Fahrzeug überfahren und von der Karosserie überstrichen wird, so berechnet, dass ein Sicherheitsabstand von 0,75 m stets eingehalten werden kann. Das gilt sowohl für die Stützen der Gleimbrücken als auch für die Mauer der Mittelinsel der Gleimstraße.
Die Sichtbeziehung im Bereich des Gleimtunnels soll durch die teilweise Erneuerung der Tunnelbeleuchtung und die Einrichtung von Parkverbotszonen sichergestellt werden. Ein Nachweis durch Sichtdreiecke wurde erbracht. Der Bewuchs der Mittelinsel der Gleimstraße wird so zurückgeschnitten, dass man Radfahrer und PKW problemlos erkennen kann. Unter dem Aspekt der Sichtbeziehung ist der Kreisel ohnehin eine gute Lösung, da der aus dem Wohngebiet kommende Fahrzeugführer am Kreisel wartet und auch als "Linksabbieger", ausschließlich den Einfahrtsbereich in den Kreisel aus östlicher Richtung beobachten muss. Dieser Bereich ist gut einsehbar. Die Gleimstraße und der Tunnelbereich liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Maßnahmen in diesem Bereich sind daher nicht Gegenstand der Festsetzungen, aber vertraglich vereinbart.

<u>Gefährdung Radverkehr / Fußgänger</u>

*Das Erschließungskonzept berge in sich ein hohes Unfallrisiko. Die Auswirkungen auf Radfahrer/Fußgänger seien nicht geprüft worden. Die Abfahrt aus dem neuen Wohngebiet über eine Rampe erfordere eine erhöhte Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer, während die aus dem dunklen Gleimtunnel kommenden Verkehrsteilnehmer, ob auf Rad, zu Fuß oder im Auto, sich an die veränderten Lichtverhältnisse unmittelbar vor dem Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet gewöhnen müssten.*
*Der Verkehr auf der einmündenden Erschließungsstraße würde den Fußgänger- und Radverkehr auf der Nordseite der Gleimstraße queren, ohne ihn hinreichend einsehen zu können. Die aus dem Gleimtunnel kommenden Fahrzeuge und Fahrräder seien aufgrund der Lichtsituation nicht gut wahrnehmbar. Speziell als Radfahrer sei man aufgrund des neu einbiegenden Verkehrs gefährdet.*
*Es wird Angst um die Sicherheit der Kinder geäußert, wenn die Gleimstraße noch befahrener werde als zurzeit. Die geplante Zufahrtsstraße von der Gleimstraße zu den geplanten Gebäuden gefährde die Sicherheit der Kinder, die den Spielplatz beim Moritzhof benutzen. Die Zufahrtsstraße sei auch unvereinbar mit dem Kinderbauernhof, wo ebenfalls Kinder alleine hingehen und spielen.*

Weder straßenverkehrsbehördliche Anordnungen wie Beschilderungen, Lichtsignalanlagen u.ä., noch Umbaumaßnahmen im Bereich der Gleimstraße oder anderen Straßen im Umfeld sind Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die notwendigen Umbaumaßnahmen in der Gleimstraße zur Anbindung der Erschließungsstraße werden aber im Durchführungsvertrag geregelt. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen nicht nur dem Verkehrsfluss sondern auch der Sicherheit wie asphaltierte Radfahrstreifen, eine verbesserte Beleuchtung des Tunnels, Parkverbotszonen im Tunnel, teilweiser Rückschnitt des Bewuchses am östlichen Ende der Gleimoase und eine Überquerungshilfe.

SenStadtUm

Aufgrund der vorhandenen Lichtsignalanlagen (Ampeln) sind zusätzliche Maßnahmen zur Schulwegsicherung im Umfeld des Plangebiets nicht geplant.
Die Steigung der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße aufgrund des Höhenunterschiedes des künftigen Wohngebiets zur Gleimstraße hat auf verschiedenen Abschnitten unterschiedliche Ausprägung und beträgt bis zu 4,7 %. Eine solche Steigung ist selbst für eine Stadt wie Berlin nicht ungewöhnlich. Die wechselnde Steigung bei der Straßenlinienführung, die Gestaltung als Mischverkehrsfläche mit 10 m langen Pflasterflächen in regelmäßigen Abständen sowie eine vorgesehene Geschwindigkeitsbegrenzung tragen zur Verkehrsberuhigung bei. Ein erhöhtes Unfallrisiko ist daher nicht zu erwarten.
Warum die Zufahrtsstraße die Kinder beim Moritzhof oder auf dem daneben gelegenen Spielplatz gefährden soll, kann nicht nachvollzogen werden, da sich diese Nutzungen nicht in unmittelbarer Nähe der geplanten Erschließungsstraße befinden. Die Querung der Gebietszufahrt an der Gleimstraße wird gemäß den gesetzlichen Richtlinien derart gestaltet, dass ein erhöhtes Unfallrisiko nicht befürchtet werden muss.
Die verkehrlichen Auswirkungen einer Wohnanlage mit 490 Wohnungen und 219 Studenten-Apartments sowie 300 Stellplätzen in Tiefgaragen und 35 oberirdischen Stellplätze dürfen nicht überbewertet werden. Die Ein- und Ausfahrten werden sich im Rahmen der üblichen Fahrzeugnutzung über einen längeren Tageszeitraum verteilen, ebenso wird ein Anteil der Fahrzeuge nicht täglich bewegt. Es werden nach den verkehrstechnischen Berechnungen entsprechend der zusätzlichen Fahrzeugzahl in der morgendlichen Spitzenstunde lediglich 132 Fahrzeuge erwartet, die in den Kreisel aus dem Wohngebiet kommend einfahren. Da die Gleimstraße in dieser Stunde nur zu 21 % gesättigt ist, ist die Kapazität sehr gut ausreichend.
Vorhaben der Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere sind in der Regel mit der Zunahme von Autoverkehr in der Umgebung verbunden; dies kann jedoch solchen Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen gehalten werden. Die hier auftretenden zusätzlichen Belastungen entsprechen einer im Vergleich zu anderen Wohnbauvorhaben dieser Größenordnung eher geringen Zusatzbelastung. Dies liegt u. a. an der guten Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV in der unmittelbaren Umgebung.
Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen: Bei Verwirklichung der geplanten Ost-West-Wegeverbindung im Norden des Plangebietes ist der U- / S- sowie Regional- und Fernbahnhof Gesundbrunnen in ca. 550 bis 900 m Entfernung zu Fuß zu erreichen. In der Gleimstraße und südlichen Graunstraße verkehrt die Buslinie 247 (S Nordbahnhof - U Leopoldplatz).

Senatorium

<u>Stau, Verkehrsbelastung der Umgebung</u>

*Die Erschließung des neuen Wohngebietes würde zu einer unvertretbaren zusätzlichen Verkehrsbelastung in den anliegenden Wohngebieten führen. Stau in der Gleimstraße und die damit verbundenen Belastungen der Anwohner (Abgase etc.) seien vorprogrammiert.*
*Käme es zu einem Rückstau im Gleimtunnel, werden gesundheitliche Gefahren für Fußgänger und Radfahrer durch die fehlende Abgas-Absaugung befürchtet.*
*Das Bauvorhaben würde bei seiner Realisierung die Wohnqualität der benachbarten Bestandswohnbebauung insbesondere an der Gleim-, Graun- und Rammlerstraße beeinträchtigen. Insbesondere dadurch, dass die Erschließungsstraße für alle Baublöcke der neuen Wohnanlage unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung verlaufen solle,*

*würde die Lärm- und Schadstoffemission des Kfz-Verkehrs (Bewohner, Ver- und Entsorgung) die Wohnnutzung und die Hofnutzung auf den anliegenden Bestandsgrundstücken erheblich belasten.*
*Der gesamte Bewohner- und Besucherverkehr sowie der Ver- und Entsorgungsverkehr sollen über eine Zufahrtsrampe abgewickelt werden, die unmittelbar am westlichen Ausgang des Gleimtunnels in die Gleimstraße münde. Da in Spitzenzeiten die Gleimstraße mit Autoverkehr stark belegt sei, werde dies zu erheblichen Verkehrskonflikten mit einer hohen Unfallgefahr führen.*
*Die Erschließung des Geländes durch einen Kreisverkehr in der Gleimstraße westlich des „Gleimtunnels" führe vor allem bei Großveranstaltungen in der Max-Schmeling-Halle zu erheblichen Verkehrsstörungen.*
*Viele Autofahrer würden die Fußgängerzone Swinemünder Straße als Abkürzung nutzen und rücksichtslos schnell durch diese Zone fahren.*

Es trifft zu, dass sich der Verkehr durch das Vorhaben in der Umgebung erhöhen wird, jedoch nur in begrenztem Rahmen. Gemäß der in dem Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 2014 aktualisierten Verkehrsprognose wird sich die Verkehrsmenge insbesondere in dem Abschnitt der Graunstraße zwischen Lortzingstraße und Gleimstraße um 40% erhöhen. Hier ist die Verkehrsmenge jedoch ohnehin vergleichsweise nur gering (von 1.000 auf 1.400 Kfz/24h). In dem Abschnitt der Gleimstraße zwischen künftiger Gebietszufahrt und Graunstraße ist eine Erhöhung um 10% zu verzeichnen (von 7.900 auf 8.700 Kfz/24h). Auf den übrigen Straßen wird eine Zunahme zwischen 1,2 % und 5,8 % prognostiziert. Diese höheren Verkehrsmengen bewegen sich alle noch im Rahmen der Belastung einer normalen Stadtstraße und können ohne weiteres vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden. Eine verkehrswidrige Nutzung der Swinemünder Straße als Umgehungsstraße ist daher nicht zu erwarten.
Es werden nach den verkehrstechnischen Berechnungen entsprechend der zusätzlichen Fahrzeugzahl in der morgendlichen Spitzenstunde lediglich 132 Fahrzeuge erwartet, die in den Kreisel aus dem Wohngebiet kommend einfahren. Da die Gleimstraße in dieser Stunde nur zu 21 % gesättigt ist, ist die Kapazität sehr gut ausreichend. Auch die Anordnung eines Kreisverkehrplatzes mindert diese Kapazität nicht.
Die Planung von zahlreichen Einraumwohnungen im Baufeld D und die dadurch bedingten 70 zusätzlichen Einwohner sind bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Rahmen des Lärmgutachtens Hoffmann-Leichter 01/2015 nicht berücksichtigt worden. Da im Plangebiet künftig etwa 220 Studierende bzw. Auszubildende leben werden, die häufig noch kein Auto nutzen, wurde die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet nicht verändert. Daher ist durch diese erhöhte Anzahl an künftigen Bewohnern nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen und somit auch nicht mit einer höheren Belastung durch Verkehrslärm gegenüber dem im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 ermittelten Ergebnissen zu rechnen.
Das Straßenverkehrsnetz zumal in einer weitgehend schon bestehenden Stadt wird nicht nach einzelnen besonderen Spitzenbelastungen des Verkehrs ausgelegt; einzelne zusätzliche Belastungen und ggf. Überlastungen, wie sie z.B. bei Großveranstaltungen in der Max-Schmeling-Halle oder im Jahn-Sportpark auftreten können, sind daher nicht zu vermeiden. Diese Problematik entsteht zudem nicht erst durch das geplante Wohngebiet, sondern ist auf

Senatsexemplar

die Entscheidung zurückzuführen, diese Anlagen ohne entsprechende Stellplatzkapazitäten zuzulassen.
Bei Großveranstaltungen in der Max-Schmeling-Halle oder im Jahn-Sportpark sind durch den Kreisverkehr dennoch keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen oder Rückstaus zu erwarten. Der Verkehr nach den Veranstaltungen (Abfluss aus Ost nach West) läuft wie bisher, da die in den Kreisel einfahrenden Fahrzeuge aus Richtung Prenzlauer Berg Vorrang vor dem Verkehr aus dem Wohngebiet haben. Der Verkehr vor den Veranstaltungen (Zufluss von West nach Ost) kann durch die Linksabbieger aus dem Wohngebiet zwar behindert werden; da aber in den Abendstunden nur wenig Fahrzeuge aus dem Wohngebiet in östliche Richtung fahren (29 in der werktäglichen Spitzenstunde), ist diese geringe Zahl bei einer Gesamtkapazität der Gleimstraße von 2.000 Fahrzeugen verkehrstechnisch nicht relevant.
An dem betroffenen Verkehrsknoten Gleimstraße / Graunstraße befindet sich eine Lichtsignalanlage, die ein sicheres Queren der Kreuzung sicherstellt. Zudem gilt in den betreffenden Straßen bereits jetzt ein Tempolimit von 30 km/h.
Durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr ergeben sich im Umfeld des Vorhabens vereinzelte Pegelzunahmen auf den bestehenden Straßen. Sie betragen maximal 1,4 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts (Swinemünder Straße südlich der Brücke), liegen aber ansonsten deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A). Im Ergebnis wird im Lärmgutachten festgestellt, dass sich durch den Neubau der öffentlichen Straße keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV ergeben.
Selbst im Falle eines Rückstaus sind auf Grund der geringen Länge des Tunnels (ca. 120 m) und dem kurzfristigen Aufenthalt beim Durchqueren gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

SenStadtUm

LKW-Verkehr im Gleimtunnel

*Der Gleimtunnel sei für den LKW-Verkehr aus Sicherheitsgründen und zum Schutz des Denkmals gesperrt. D.h., der gesamte zu- und abfahrende Liefer- und Versorgungsverkehr wäre nur in Richtung Graunstraße möglich. Eine Öffnung des Gleimtunnels für den LKW-Verkehr sei auch nach einer Fahrbahnsanierung im Tunnel auszuschließen, da das den LKW-Transit exorbitant erhöhen würde.*

Eine Absenkung der Fahrbahn im Gleimtunnel ist im Rahmen der Sanierung nicht vorgesehen, so dass weiterhin eine Höhenbegrenzung für LKW gelten wird.

Verkehrsgutachten

*Das Verkehrsgutachten wird bemängelt. Zur Thematik der Erschließung läge kein schlüssiger Verkehrsplan mit den notwendigen Gegenüberstellungen aus der Verkehrsbelastung im Bestand (Zählung) und der Verkehrsbelastung nach Fertigstellung (Prognose) bei, so dass die Erschließungssituation und zukünftige Verkehrsbelastung völlig offen seien. Weiterhin seien die Verkehrsbelastungen aus dem zukünftigen Wohngebiet, zusammen mit den bestehenden Belastungen, mit den Verkehrsbelastungen durch Veranstaltungen in der Max-Schmeling-Halle und im Jahn-Sportstadion nicht betrachtet worden. Dies gelte für den ruhenden, wie auch fließenden Verkehr.*

Das Ingenieurbüro für Verkehrsplanung, Straßenentwurf, Straßenverkehrstechnik, Immissionsschutz und Projektsteuerung hat das künftige Verkehrsaufkommen in ihren Gutachten auf Grundlage gültiger gesetzlicher Vorschriften und anerkannter aktueller Prognose- und Berechnungsmodelle ermittelt. Die Gutachten wurden von den Fachdienststellen des Bezirks Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geprüft.
Das Verkehrsgutachten von Hoffmann-Leichter aus dem Jahr 2010, welches die Verkehrszählungen aus dem Jahr 2006 verwendet, wurde u.a. durch das Lärmgutachten von Hoffmann-Leichter 2014, in dem auch die Verkehrsmengen und dessen Auswirkungen prognostiziert werden, laufend aktualisiert. Gemäß dem Gutachten von 2014 wurden als Grundlage für das Prognosenetzmodell für das zu erwartende Kfz-Aufkommen die Daten des Verkehrszählungsatlas von Berlin für das Jahr 2009 genommen; Daten von 2006 wurden dabei nicht mehr verwendet. Auf das Prognosenetzmodell für das Jahr 2025 für Berlin wurde nicht zurückgegriffen, da für den Prognosehorizont 2025 im Allgemeinen von einem Rückgang des Verkehrsaufkommens auszugehen ist. Bei Verwendung des Analysenetzes wurde in dem Gutachten 2014 somit bereits der verkehrlich ungünstigste Zustand dargestellt.
Die Planung von zahlreichen Einraumwohnungen im Baufeld D und die dadurch bedingten 70 zusätzlichen Einwohner sind bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Rahmen des Lärmgutachtens Hoffmann-Leichter 01/2015 nicht berücksichtigt worden. Da im Plangebiet künftig etwa 220 Studierende bzw. Auszubildende leben werden, die häufig noch kein Auto nutzen, wurde die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet nicht verändert. Daher ist durch diese erhöhte Anzahl an künftigen Bewohnern nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen gegenüber dem im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 ermittelten Ergebnissen zu rechnen.
Auch durch den Kreisverkehr sind bei Großveranstaltungen keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen oder Rückstaus zu erwarten. Der Verkehr nach den Veranstaltungen (Abfluss aus Ost nach West) läuft wie bisher, da die in den Kreisel einfahrenden Fahrzeuge aus Richtung Prenzlauer Berg Vorrang vor dem Verkehr aus dem Wohngebiet haben. Der Verkehr vor den Veranstaltungen (Zufluss von West nach Ost) kann durch die Linksabbieger aus dem Wohngebiet zwar behindert werden; da aber in den Abendstunden nur wenig Fahrzeuge aus dem Wohngebiet in östliche Richtung fahren (29 in der werktäglichen Spitzenstunde), ist diese geringe Zahl bei einer Gesamtkapazität der Gleimstraße von 2.000 Fahrzeugen verkehrstechnisch nicht relevant.

SenStadtUm

Verkehrsbelastung durch Sperrung der Bösebrücke

*Es seien zusätzliche Belastungen durch die Sanierung der Bornholmer Brücke zu erwarten, die mindestens zwei Jahre andauern würde.*

Die Umleitung des Verkehrs bei Vollsperrung der Bösebrücke ist über die Malmöer Straße – Behmstraße / Behmbrücke – Badstraße vorgesehen, die überwiegende Verkehrsbelastung für den Zeitraum der Brückensanierung wird entlang dieser Strecke zu erwarten sein. Ein Ausweichen eines Teils des Verkehrs auf die Strecke über die Gleimstraße kann nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch aufgrund des größeren Umweges nur zu einem geringeren Anteil zu befürchten und muss für die Zeit dieser besonderen Verkehrssituation aufgrund fehlender Alternativen hingenommen werden. Die Brückensanierung wird voraussichtlich im

Jahr 2015 beginnen und etwa zwei Jahre dauern; das Vorhaben hingegen wird voraussichtlich im Jahr 2016 begonnen und erst nach der Brückensanierung fertig gestellt werden.

Interne Erschließung, Feuerwehrzufahrt

*Die vorgelegte Verkehrsplanung sei sehr mangelhaft und würde in der Realität nicht funktionieren. Die meisten Wohngebäude lägen nicht an einer öffentlich rechtlich gesicherten Straße. Deshalb sollten die Zufahrten zu den Wohnblöcken für die Anlieger unbedingt anfahrbar sein, um wenigstens das Ein- und Ausladen zu garantieren. Gerade für ältere Bürger wäre dies sehr wichtig und vorteilhaft.*
*Es wird in Frage gestellt, ob die Form der abgeknickten Sticherschließung überhaupt mit den Zielen der Berliner Bauordnung und den einschlägigen Sicherheitsanforderungen vereinbar sei. Polizei, Feuerwehr und Rettungskräfte können sich in dem Labyrinth ohne Straßen nicht zurechtfinden, im Ernstfall koste dies viel Zeit und ggf. Menschenleben.*
*Es fehle an alternativen Zufahrten und Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge. In zweiter Reihe parkende Autos führten zu Blockaden, die für Notsituationen unverantwortlich sei.*
*Nach dem Berliner Baurecht § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) sei „von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen“. Nach dem Berliner Baurecht § 4 (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden) dürften „Gebäude nur errichtet werden…, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat“. Eine Baugenehmigung müsste abgelehnt werden, wenn die Erschließung nicht gesichert sei.*

Das Plangebiet wird mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant, der für das Vorhaben die Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung ist.
Ein Verkehrsgutachten hat verschiedene Erschließungsvarianten untersucht, die Anbindung über die Gleimstraße wurde als leistungsfähigste Variante ermittelt, die das prognostizierte Verkehrsaufkommen ohne Probleme bewältigen kann. Eine zusätzliche Zufahrt ist nicht erforderlich. Die von der Feuerwehr geforderte Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bedeutet nicht die Herstellung einer zweiten öffentlichen Erschließungsstraße, sondern die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke und der darauf befindlichen baulichen Anlagen.
Die Erschließung und die Feuerwehrzufahrt zu den einzelnen Baufeldern werden über die öffentliche Straße und die privaten Wohnwege gewährleistet, der Nachweis über die dafür erforderlichen Erschließungsflächen wurde erbracht. Die Vorschriften der Landesbauordnung Berlin und die Anforderungen der Berliner Feuerwehr werden eingehalten.
Die öffentliche Straße wurde gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) geplant und weist übliche Straßenquerschnitte für Anlieger- bzw. Wohngebietsstraßen auf; umfangreiche Erfahrungen zeigen, dass diese Querschnitte ausreicht sind. Die Erschließungsstraße wird als eine Art Mischverkehrsfläche gestaltet, die mindestens in einer Breite von 6,0 m befahrbar sein wird. Die Details der Zufahrt zu Teilbereichen und künftigen Grundstücken ist im Erschließungsplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, dargestellt. Die Berliner Feuerwehr wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung mehrfach beteiligt. In deren Stellungnahmen wurden brandschutztechnische Anregungen und Hinweise mitgeteilt, grund-

SenStadtUm

sätzliche Bedenken wurden jedoch nicht geäußert. Zudem führte die Vorhabenträgerin bereits eine enge Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr durch. Der Brandschutznachweis wird gemäß den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Stellplätze im Plangebiet / Fehlende Stellplätze in der Umgebung

*Die vorgesehene Anzahl von Stellplätzen für Pkw liege mit den geplanten 300 unter der nach einem üblichen Schlüssel berechneten Anzahl von über 430 bei mehr als 700 Wohnungen. Dies führe zu einem Parkplatzmangel in einer Gegend, in der bisher bereits unzureichend Parkraum zur Verfügung stehe – auch unter Berücksichtigung von Großveranstaltungen in der Schmeling-Halle und dem Jahn-Sportpark.*
*35 oberirdische Stellplätze für Besucher und Kunden seien nicht ausreichend. Da diese erfahrungsgemäß durch Bewohner zugeparkt werden würden, die sich die teuren Tiefgaragenstellplätze nicht leisten könnten, gäbe es praktisch im gesamten Wohngebiet gar keine Besucher- und Kundenparkplätze. Es würden Parkplätze für Taxen, Rettungsfahrzeuge, Notärzte, Paket- und Lieferdienste, Handwerker und Pflegedienste fehlen.*
*Es würde einen ständigen Parksuchverkehr über die einzige Erschließungsstraße geben. Jeder Parkplatzsuchende müsse bis zur Wendeschleife fahren und somit das Wohngebiet zweimal durchqueren. Besucher und sonstige Fahrzeuge seien aufgrund der katastrophalen Planung gezwungen, in die angrenzenden Wohngebiete auszuweichen, um dort zu parken.*
*Allein mit dem Bau von Tiefgaragenstellplätzen würden sich die Verkehrsprobleme nicht lösen lassen, da sie aufgrund der hohen Preise nie ausgebucht werden würden. Da auch keine öffentliche Parkgarage geplant sei, blieben der Besucher- und Kundenverkehr sowie der sonstige Verkehr außen vor. Rund die Hälfte aller Autobesitzer würde ihr Fahrzeug außerhalb der Garagen parken, die Studenten sowieso.*
*Bei jeder Veranstaltung in der Max-Schmeling-Halle, im Jahn-Sportpark oder an Sonntagen durch die Attraktivität des Mauerparks sowie des Flohmarktes seien die Straßen durch parkplatzsuchende Autofahrer massiv überlastet.*

Senstadtum

Mit Ausnahme von Stellplätzen für Fahrzeuge von Behinderten und solchen für Fahrräder besteht keine gesetzliche Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen bei Wohnbauvorhaben mehr. Andere Landesbauordnungen sind in Berlin nicht maßgeblich und ohnehin nicht auf die besondere Situation einer innerstädtischen Großstadtlage ausgelegt.
Die nach dem Bebauungsplan zulässige Größe der Tiefgaragen sowie die geplanten 35 oberirdischen Stellplätze im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ werden als ausreichend angesehen. Aufgrund zahlreicher verkehrspolitischer Maßnahmen ist der motorisierte Individualverkehr in der Berliner Innenstadt seit Jahren rückläufig, der Pkw-Besatz der dortigen Bewohner ist ebenfalls deutlich geringer als in den Außenbezirken. Der Verzicht auf überdimensionierte Stellplatzanlagen bei Neuplanungen ist Teil einer Planung für eine langfristig lebenswerte Innenstadt.
Das Plangebiet ist zudem gut an den ÖPNV angeschlossen. Bei Verwirklichung der geplanten Ost-West-Wegeverbindung im Norden des Plangebietes ist der U- / S- sowie Regional- und Fernbahnhof Gesundbrunnen in ca. 550 bis 900 m Entfernung zu Fuß zu erreichen. In der Gleimstraße und südlichen Graunstraße verkehrt die Buslinie 247 (S Nordbahnhof - U Leopoldplatz).

Die öffentliche Straße wurde gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) geplant und weist übliche Straßenquerschnitte für Anlieger- bzw. Wohngebietsstraßen auf; umfangreiche Erfahrungen zeigen, dass diese Querschnitte ausreichend sind. Die Erschließungsstraße wird als eine Art Mischverkehrsfläche gestaltet, die mindestens in einer Breite von 6,0 m befahrbar sein wird. Parkplätze für Taxen, Rettungsfahrzeuge, Notärzte, Paket- und Lieferdienste, Handwerker und Pflegedienste müssen nicht nachgewiesen werden, die Straßenquerschnitte und zusätzliche, oberirdisch angelegte Stellplätze lassen für diese nur kurzzeitig haltenden Fahrtzeuge – wie auch andernorts in Berlin – ausreichend Flächen übrig. Wesentliche Verkehrsbeeinträchtigungen müssen deswegen nicht befürchtet werden.
Die angespannte Parkraumsituation bei Großveranstaltungen in der Max-Schmeling-Halle oder im Jahn-Sportpark können dem Wohnbauprojekt nicht angelastet werden. Diese Problematik entsteht nicht erst durch das geplante Wohngebiet, sondern ist auf die Entscheidung zurückzuführen, diese Anlagen ohne entsprechende Stellplatzkapazitäten zuzulassen. Auch diese Anlagen sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Verkehrsberuhigung Plangebiet

*Ein komplett verkehrsberuhigtes Viertel wird gefordert. Dies solle keine reguläre Zubringerstraße aufweisen sondern großzügigen Shared Space für Lieferverkehr und ähnliches und viel Platz für Gemeinschaft, gemeinschaftsbildende Einrichtungen und Grün.*

Aufgrund der Ausbildung der geplanten öffentlichen Straße als Sackgasse ergibt sich wegen des Fehlens von motorisiertem Durchgangsverkehr praktisch ohnehin eine Verkehrsberuhigung. Eine wechselnde Steigung bei der Straßenlinienführung, die Gestaltung als eine Art Mischverkehrsfläche mit 10 m langen Pflasterflächen in regelmäßigen Abständen sowie eine vorgesehene Geschwindigkeitsbegrenzung tragen ebenso zur Verkehrsberuhigung bei.

Autofreies Wohnen

*Bei einer Fußwegverbindung parallel zur Nordbahn in beide Richtungen könne man auf Autoerschließung weitestgehend verzichten und so wohngebietsinduzierten MIV reduzieren. Das Gebiet sei für ein Projekt autofreies Wohnen möglicherweise geeignet und könne somit auch die Akzeptanz in den anliegenden Bereichen erhöhen.*

Ein vollständig autofreies Wohngebiet ist hier weder von der Vorhabenträgerin gewünscht noch Ziel des Landes Berlins.

Verkehrsberuhigung Umgebung

*Andere Einfahrten, wie z.B. Kopenhagener Straße, müssten unbedingt als verkehrsberuhigte Sackgassen erhalten bleiben. Die Fahrradstraße dürfe nicht erweitert werden.*
*Es werde angeregt, die Gleimstraße für den Durchgangverkehr einzuschränken bzw. zu sperren, damit sie nur den Anwohnern zu Verfügung stehe.*

Die genannten Straßen und Einfahrtsbereiche liegen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 1-64a VE im Ortsteil Prenzlauer Berg. Für diesen Bereich ist das Bezirksamt Pankow zuständig. Das Vorhaben sieht für diesen Bereich keine Veränderungen vor. Auf diesen Straßen gilt bereits jetzt Tempo 30.

SenStadtUm

Bei der Gleimstraße handelt es sich gemäß Stadtentwicklungsplan SteP Verkehr um eine Ergänzungsstraße bzw. eine Straße von besonderer Bedeutung; eine Sperrung des Durchgangsverkehrs ist hier daher nicht möglich.

Wegebeziehungen

*Die bisherige Planung im Konzept Lorenzen habe eine Wegeverbindung auf dem neuen Wohnbaugelände entlang der Bezirksgrenze vorgesehen, die sich im Süden bis zur Bernauer Straße durch den Mauerpark hindurch fortsetze. Der bereits bestehende Fußweg über den Gleimtunnel hinweg sollte ebenfalls erhalten bleiben, sei aber der Nutzung durch Fußgänger vorbehalten.*

*Eine angemessene Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer über den Gleimtunnel sei erforderlich.*

*Eine wichtige Errungenschaft des Bebauungsplans sei die vorgesehene Durchwegung auf der Ost-West-Achse, also die Anbindung des östlichen Kiezes mit dem Bahnhof Gesundbrunnen und an die umliegenden Einkaufsgeschäfte. Die Kehrseite des dringend erforderlichen Fußgänger- und Radweges sei, dass künftig rund um den Moritzhof erheblich mehr Fußgänger und Radfahrer unterwegs sein werden, was die Spielmöglichkeiten insbesondere auf dem Asphaltplatz nördlich des Moritzhofs beeinträchtigen werde. Um diese Problematik zu entschärfen, sollte geprüft werden, ob das Vorhabengrundstück von Osten her zusätzlich zu der geplanten Anbindung beim Moritzhof auch noch an anderen Stellen (weiter südlich) zugänglich gemacht werden könne.*

*Der Bebauungsplan 1-64a VE sehe für Fußgänger und Radfahrer eine Ost-West-Verbindung vor, die allerdings nicht nach Westen fortgeführt werde. Im Osten ende das Geh- und Radfahrrecht am Mauerpark in einem Bereich, der im IV-45 als öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden soll. Hier befinde sich eine Basketballspielfläche. An dieser Stelle sei kein Anschluss an den Mauerpark möglich. Wegeführungen über Flächen des öffentlichen Spielplatzes oder über die Weideflächen seien mit der Nutzung (und dem Nutzungsdruck) im Mauerpark nicht vereinbar. Radverkehr sei innerhalb der Parkanlage nördlich des Gleimtunnels nicht vorgesehen und auch nicht zulässig. Eine Radwegeverbindung sei nur ganz im Norden des Mauerparks mit Anschluss an den Schwedter Steig möglich.*

*Eine Bebauung des nördlichen Mauerparkerweiterungsgeländes würde die Chance, in diesem Teil Berlins grüne Wege für Fußgänger und Radfahrer durch die Stadt zu schaffen, zunichtemachen. Gerade Wege entlang der Gleise seien unverzichtbar, denn sie bieten Orientierung, kurze Wege und die Möglichkeit der Alternative zwischen S-Bahn und der Fortbewegung per Rad oder zu Fuß (hier böten sie sogar zusätzlich eine auch für auswärtige Besucher gut zu findende Fußverbindung vom Fernbahnhof Gesundbrunnen zu sportlichen Veranstaltungen im Jahn-Sportpark und der Max-Schmeling-Sporthalle).*

*Durch die geplante Bebauung werde die Verbindung des Volksparks Humboldthain mit dem Mauerpark über den Durchgang entlang der S-Bahn-Gleise (hinter „Kaufland“) mit Öffnung des Zugangs an der Swinemünder Brücke gefährdet.*

*Zur Konfliktvermeidung ist es Ziel des Bezirkes Pankow, die öffentliche Parkanlage vom privaten Vorhabenbereich „Wohngebäude“ zu trennen und nur punktuell unter Berücksichtigung der Parkkonzeption Übergänge für Fußgänger zuzulassen. Die Lage der Übergänge wurde ersichtlich bisher nicht mit dem Bezirk Pankow abgestimmt, was nachzuholen ist. Zur Trennung der öffentlichen Parkanlage vom privaten Vorhabenbereich Wohngebäude sollte eine Ergänzung durch geeignete textliche Festsetzungen erfolgen, wie z. B.: „Im Vorhabenbereich*

SenStadtUm

*Wohngebäude sind entlang der öffentlichen Parkanlage (Mauerpark) auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100-120 cm, 4 Pflanzen je m²) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).“*

Mit den Regelungen des Bebauungsplans 1-64a VE wird das Ziel verfolgt, den Planbereich in Ost-West-Richtung für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu machen.
Innerhalb des Plangebiets werden im östlichen Teil Flächen für einen Geh- und Radweg festgesetzt mit entsprechenden Rechten für die Allgemeinheit. Im westlichen Teil des Plangebiets wird eine künftig öffentliche Verkehrsfläche, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche geplant ist, die Verbindungsfunktion übernehmen. Ein weiterer Zugang zur Ost-West-Verbindung ist für Radfahrer und Fußgänger von der Gleimstraße über die geplante Zufahrtstraße im Plangebiet möglich.
Im Bereich unmittelbar westlich des Plangebiets bis zur Swinemünder Brücke bestehen noch keine gesicherten Flächen für die Eintragung von Wegerechten für die Öffentlichkeit. Diese werden in gesonderten Verfahren vom Bezirksamt Mitte weiter verfolgt. Dennoch ist es richtig, im Planbereich eine Verbindung in Ost-West-Richtung vorzusehen und planungsrechtlich zu sichern. Eine Führung der Wegeverbindung im mittleren Bereich zwischen Bahn und Wohnbebauung Graunstraße erscheint günstig, weil dort bereits eine Wegeführung vorhanden ist. Eine potentielle Wegeführung westlich des Plangebiets unmittelbar südlich der Bahnfläche wird durch einen dichten Baumbestand erschwert.
Als Weiterführung der Wegeverbindung nach Westen sind im Bereich parallel zum Bahnhof Gesundbrunnen auf dem Gelände eines Einzelhandelszentrums Gehrechte als Verbindung in Richtung Plangebiet bereits gesichert.
Nach Osten ist ein Anschluss an den bestehenden Mauerpark vorgesehen. Bisher ist dieser in einem Bereich nördlich der Jugendfarm Moritzhof geplant, der als befestigte Platzfläche ausgeführt ist und eine Verbindung zur Schwedter Straße ermöglicht. Eine Mitbenutzung dieser Fläche durch Fußgänger erscheint selbst aus Sicht des Bezirksamtes Pankow möglich, eine Mitnutzung durch Radfahrer wird problematisch gesehen. Entsprechende Regelungen müssen zwischen den Bezirksämtern noch abgestimmt werden, ggf. müssen Radfahrer in diesem Bereich des Bezirks Pankow absteigen. Um als Option einen weiter nördlich gelegenen Anschluss zu ermöglichen, wird der östliche Geh- und Radweg bis zur nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs erweitert. Die genaue Lage des Anschlusses wird mit dem Bezirksamt Pankow abgestimmt. Eine im Detail noch offene Weiterführung der verfolgten Wegekonzeption soll jedoch nicht zur Aufgabe der vorbereitenden Festsetzung im Plangebiet führen.
Ein weiterer Anschluss zwischen Wegen am östlichen Rand des Wohngebiets und dem vorhandenen Weg im Mauerpark (Platzfläche westlich der Jugendfarm) ist aufgrund der geplanten Freianlagen im Plangebiet praktisch möglich, wird aber nicht planungsrechtlich gesichert. Trennende Pflanzungen sind im angrenzenden Mauerpark im Wesentlichen bereits vorhanden. Dort wo diese Pflanzungen nicht vorhanden sind, befinden sich zwei platzähnliche Wegeaufweitungen. Hier sind Verknüpfungen zwischen dem künftigen Wohngebiet und dem bestehenden Mauerpark sinnvoll. Eine Konfliktsituation wird hier nicht erkannt. Eine Festsetzung von zusätzlichen Pflanzstreifen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zudem nicht möglich, da die Flächen für die Kurvenradien der Feuerwehr benötigt werden.

Senatsdrucksache

Eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen geplantem Wohngebiet und geplanter Mauerparkerweiterung über den Gleimtunnel hinweg wäre funktional sinnvoll, konnte wegen unklarer Rahmenbedingungen in Bezug auf die Brückenkonstruktion bislang aber nicht verfolgt werden. Weder sind die Eigentumsverhältnisse der Brücken geklärt, noch die bautechnischen oder denkmalpflegerischen Ansprüche an eine Fußgängerverbindung.
Der barrierefreie Zugang zum künftigen Wohngebiet wird von der Gleimstraße aus über einen privat betriebenen Fahrstuhl gewährleistet. Zum bestehenden Mauerpark und zum Bereich westlich des Plangebiets bestehen nur geringfügige Niveauunterschiede.

Mittelinsel Gleimstraße (Erhalt / Wegfall / Nutzungseinschränkung)

*Die Nutzung des Skulpturenparks Gleimoase als Ort der Begegnung und Erholung werde durch den unmittelbar angrenzenden Kreisel und den daraus resultierenden Kreisverkehr nachhaltig entwertet. Das Weiterbestehen der Gleimoase würde gefährdet.*

Die Mittelinsel der Gleimstraße bleibt auch bei Anlage des Kreisverkehrs erhalten, sie wird bautechnisch nicht verändert. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist lediglich ein Rückschnitt des Bewuchses am östlichen Ende (ca. 5 bis 10 m) erforderlich.

ÖPNV

*Es wird ein erhöhtes und dichteres Aufkommen von überfüllten Nahverkehrsmitteln befürchtet, der sich im Gesundbrunnen S-Bahnhof verdichte und vielen Anwohnern das relativ unkomplizierte Pendeln erschwere. Die BVG würde den Busverkehr ab Graunstraße nicht mehr schaffen, die Busse seien schon überfüllt.*

Die verkehrlichen Auswirkungen eines innerstädtischen Wohngebietes mit etwa 1.200 neuen Bewohnern darf nicht überbewertet werden. Erfahrungsgemäß werden die Bewohner unterschiedliche Verkehrsmittel wählen; nicht alle werden den ÖPNV nutzen, einige werden den eigenen PKW oder das Fahrrad nutzen oder zu Fuß gehen.
Eine Überlastung des ÖPNV ist nicht zu befürchten, der nahe gelegene Fern-, Regional-, S- und U-Bahnhof Gesundbrunnen kann das durch das neue Wohngebiet verursachte Fahrgastaufkommen ohne weiteres aufnehmen.
Die in der Graunstraße verkehrende Buslinie wird aufgrund der Nähe des Wohngebiets zum Bahnhof Gesundbrunnen voraussichtlich nur ein Teil der neuen Bewohner nutzen. Bei einem erhöhten Fahrgastaufkommen kann die BVG zudem die Fahrzeugkapazität oder die Taktdichte entsprechend der Nachfrage anpassen.

### V.2.3.9 Immissionsschutz

Lärmschutz durch Deutsche Bahn

*Es werden allgemeine Forderungen an die Deutsche Bahn für mehr Lärmschutz geäußert.*

Da hier keine wesentliche Änderung an den Schienenwegen erfolgt, können nach aktueller Rechtslage gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind stattdessen bei der Planung zu berücksichtigen.

SenStadtUm

Belastung des Wohngebiets durch Bahnlärm

*Der B-Plan 1-64a VE werde abgelehnt, weil er Wohnungen in massiv lärmbelasteter Umgebung anbiete und weil die am stärksten lärmbelasteten Wohnungen, die zu den Bahntrassen lägen, als Schallschutz für die weiter südlich gelegenen Eigentumswohnungen und Innenhöfe dienten, ausgerechnet die öffentlich geförderten Mietwohnungen seien und die Studentenapartments. Lärmschutz durch Wohnungsbau wäre zynisch.*
*Grundsätzlich sei es fraglich, wieso in einem so hochgradig lärmbelasteten Gebiet gebaut werden müsse. Die Orientierungswerte der DIN 18005 würden weit überschritten. Ein gesundes Wohnen sei somit fraglich.*
*Das Bebauungskonzept, das Ergebnis eines ausgeschriebenen Architekturwettbewerbs gewesen sei, sei nach der Behördenbeteiligung einfach geändert worden. Statt die dringend empfohlenen Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke (auf DB-Gelände) genauer zu prüfen, seien stattdessen die bisher geplanten einzeln stehenden Blöcke entlang der Bahntrasse in eine durchgehende Bebauung umgewandelt und zum Schallschutz deklariert worden.*
*Auch wenn der Bauherr hinsichtlich der von den Bahnanlagen ausgehenden erheblichen Lärmbelastungen alle bauordnungsrechtlichen Auflagen zum Schutz der Gesundheit der Mieter erfüllen werde und es in der weiteren Umgebung auch Wohnbebauung in einer solchen Nähe zu den Bahnanlagen gebe, sei es unverständlich, warum die Bauleitplanung eine so hochbelastete Wohnsituation neu ermöglichen wolle. Zudem werde der Bahnverkehr sowohl auf der Ringbahn als auch auf den Bahnanlagen nach Norden in den kommenden Jahren stark zunehmen. Durch diese zusätzliche, unmittelbar angrenzende Wohnbebauung werde die Entwicklung des Bahnverkehrs an diesem wichtigen Knotenpunkt zusätzlich erschwert.*
*Den Schallschutz über entsprechende Fenster zu gewährleisten, würde die Baukosten immens ansteigen lassen, so dass es sich nicht mehr um sozialen Wohnungsbau handeln würde, es sei denn man spare an anderen Lebensqualitäten im Wohnungsbau.*

SenStadtUm

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet ist auch hinsichtlich des Immissionsschutzes sinnvoll, da die durchgehende Bebauung entlang der Bahnstrecken die südlich dieses Bauteils gelegenen Bereiche vom Bahnlärm abschirmt und dort eine Wohnbebauung ohne wesentliche Lärmschutzmaßnahmen ermöglicht. Zudem profitiert auch die bestehende Wohnbebauung an der Ramlerstraße von der lärmabschirmenden Wirkung.
Die Wohnungen am Nordrand des Gebiets werden aufgrund der Regelungen zum Lärmschutz eine ausreichende bis gute Wohnqualität aufweisen. Im Schallgutachten Hoffmann-Leichter 2014 wird nachgewiesen, dass die im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgegebenen Maßnahmen wie Grundrissausrichtung, Schalldämmung von Außenbauteilen, schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an der dem Lärm zugewandten Fassade sowie besondere Fensterkonstruktionen, die eine freie Belüftung ermöglichen, ausreichen, um auch in den Wohnungen am Nordrand des Gebiets die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.
Bei der besonderen Fensterkonstruktion wird vor dem inneren Fenster ein geschlossener Fensterkasten mit äußerer Prallscheibe und großem Scheibenabstand („Blumenkastenfenster“) errichtet. Durch die äußere Scheibe wird eine Schallpegelminderung erreicht, die in dem Zwischenraum zwischen den beiden Fenstern eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sicherstellt. An den inneren Fenstern sind keine be-

sonderen konstruktiven Vorkehrungen mehr nötig, um in den Aufenthaltsräumen den festgesetzten mittleren Innenschallpegel von 30 dB(A) auch bei einem teilgeöffnetem inneren Fenster einzuhalten. Bei dieser besonderen Fensterkonstruktion ist eine lärmgeschützte Belüftung des Zwischenraums zwischen den Fenstern in Form einer freien d.h. natürlichen Belüftung ohne Ventilator oder andere lüftungstechnische Anlagen vorgesehen, die das Teilöffnen des inneren Fensters ermöglicht. Die Machbarkeit dieser besonderen Fensterkonstruktion wurde in einem Gutachten untersucht und bestätigt (Bauteil D – Erforderliche Kastenfensterkonstruktion, Ingenieurbüro für Bauphysik Ritter, Potsdam 01/2015). Das Gutachten nennt detaillierte Anforderungen an die Kastenfensterkonstruktion sowie weitere Maßnahmen zur Optimierung. Die erforderliche Wohnruhe zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist dadurch bei den zur Bahn hin orientierten Apartments auch bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet.
Lärmschutzwände auf dem Gelände der Bahn wurden geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die meisten Immissionen sich aus den Gleisabschnitten ergeben, die von Norden nach Süden verlaufen, diese Gleise sich jedoch nicht mit Lärmschutzwänden nach Süden hin abschirmen lassen. Eine Abschirmung der Gleise, die von Osten nach Westen verlaufen, erzielt aufgrund des tiefer gelegenen Niveaus ebenfalls keine ausreichende Wirkung. Es wurden auch Lärmschutzwände entlang des nördlichen Geltungsbereiches geprüft. Eine Lärmschutzanlage würde dem schalltechnischen Gutachten zu Folge hier erst ab einer Höhe von 6 m wirksame Pegelminderungen in den oberen Geschossen einer künftigen Wohnbebauung bewirken. Der damit einhergehende Flächenverbrauch (Lärmschutzwall), die verstellte Sicht auf das Randgrün der Bahnanlagen und die einengenden Wirkungen auf die unteren Geschosse der geplanten Wohnbebauung sind städtebaulich unerwünscht und werden als unverhältnismäßig betrachtet. Die Festsetzung solcher Anlagen wurde daher nicht weiter verfolgt.
In dem Schallgutachten wurden die Prognosen der Deutschen Bahn zur Entwicklung des Schienenverkehrs auf diesen Streckenabschnitten berücksichtigt und stellen somit ein Worst-Case-Szenario dar. Es ist also weder mit zusätzlichem Bahnlärm noch mit einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit der Bahn zu rechnen.

SenStadtUm

Belastung der Nachbarbebauung durch Verkehr auf der Rampe

*Insbesondere dadurch, dass die Erschließungsstraße für alle Baublöcke der neuen Wohnanlage unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung verlaufen soll, würden Lärm- und Schadstoffemissionen des Kfz-Verkehrs (Bewohner, Ver- und Entsorgung) die Wohnnutzung und die Hofnutzung auf den anliegenden Bestandsgrundstücken erheblich belasten.*
*Wegen der räumlichen Nähe der Auffahrtrampe und Erschütterung durch schwere Fahrzeuge würden angrenzende Häuser und ihre Bewohner erheblich belastet werden.*
*Die Sportplätze der DEGEWO würden durch die Erschließungs-Rampe gefährdet werden.*

Die Spiel- und Sportanlagen auf dem westlich angrenzenden Wohngrundstück können so, wie sie sind, erhalten bleiben. Sie sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.
Das Schallgutachten hat die Auswirkungen des Verkehrs auf der Erschließungsstraße auf die vorhandene benachbarte Bebauung untersucht. Nur an der östlichen Fassade des Bestandsgebäudes Gleimstraße 62 kommt es künftig zu Pegelzunahmen oberhalb der Wahr-

nehmungsschwelle, hier werden Zunahmen von maximal 2,2 dB(A) tags und 1,3 dB(A) nachts verzeichnet, so dass hier tags 53,2 dB(A) und nachts 45,5 dB(A) erreicht werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine und reine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden durch die neue Erschließungsstraße nicht überschritten. Der Umbau der Gleimstraße stellt keine "wesentliche Änderung" eines bestehenden Verkehrsweges gemäß 16. BImSchV vor, so dass die 16. BImschV auch aus diesem Grunde keine Anwendung findet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau sind für Immissionen an der Bestandsbebauung, verursacht durch den Neubau einer Straße, nicht maßgeblich, bieten aber Anhaltspunkte für die Beurteilung der Wohnqualität. Die Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung überschreiten lediglich die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete nachts geringfügig. Die Planung von zahlreichen Einraumwohnungen im Baufeld D und die dadurch bedingten 70 zusätzlichen Einwohner sind bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Rahmen des Lärmgutachtens Hoffmann-Leichter 01/2015 nicht berücksichtigt worden. Da im Plangebiet künftig etwa 220 Studierende bzw. Auszubildende leben werden, die häufig noch kein Auto nutzen, wurde die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet nicht verändert. Daher ist durch diese erhöhte Anzahl an künftigen Bewohnern nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen und somit auch nicht mit einer höheren Belastung durch Verkehrslärm gegenüber dem im Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 ermittelten Ergebnissen zu rechnen.
Die östliche Fassade des Gebäudes Gleimstraße 62 ist eine Gebäudeabschlusswand mit einzelnen Fenstern. Schützenswerte, besonders attraktive Außenwohnbereiche sind dort im Bestand nicht vorhanden. An den nördlichen Außenwänden der Gebäude Gleimstraße 62-64 überwiegt hingegen die Abschirmung des Bahnlärms durch das Vorhaben. Es ergeben sich Pegelabnahmen von 1,3 bis 2,1 dB(A) tags und 5,3 bis 5,9 dB(A) nachts. Für die Bestandsbebauung ergibt sich insgesamt im Hinblick auf die Lärmbelastung eine bessere Wohnqualität.
Im weiteren Umfeld ergeben sich vereinzelte Pegelzunahmen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr auf den bestehenden Straßen. Sie betragen maximal 1,4 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts (Swinemünder Straße südlich der Brücke), liegen aber zumeist deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A).

Sensitum

Schall 03

*Das Schallgutachten zum Bebauungsplan 1-64a VE berücksichtige nicht den neuesten Stand der Regelwerke. Das Schallgutachten rechne mit der "alten" Schall 03 den Schienenverkehrslärm aus. Die neue Schall 03 sei aber nun seit 1.1.2015 in Kraft. Das Schallgutachten sei damit auf Grundlage einer veralteten Richtlinie entstanden.*

Zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans war es aus verschiedenen Gründen noch nicht möglich, die am 01.01.2015 in Kraft getretene Schall 03-2012 zu berücksichtigen.
Die Schall 03-2012 wurde in ihrer jetzt gültigen Fassung erst Ende Dezember 2014 vom Bundestag beschlossen. Zuvor war es ungewiss, wann und in welcher Form sie tatsächlich rechtskräftig wird. Das Schallschutzgutachten und -konzept wurden jedoch schon in den Jahren 2012 bis 2014 erarbeitet. Kurz nach dem Bundestagsbeschluss sollte die neue Schall 03-2012 noch in das Schallschutzgutachten eingearbeitet werden. Die ersten Softwarehersteller konnten die vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur herausge-

gebenen Testaufgaben jedoch erst frühestens ab Mitte Februar 2015 lösen. Die Konformitätserklärung, die Voraussetzung für die Anwendung der Rechensoftware in der Praxis ist, lag zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans also nicht vor.
Die Eingangsdaten für die Berechnungen gemäß Schall 03-2012 konnten von der Deutschen Bahn AG zu diesem Zeitpunkt ebenfalls noch nicht bzw. nur unter Vorbehalt zur Verfügung gestellt werden. Als Grund wurde genannt, dass noch keine Abstimmung zur Verfahrensweise der Datenaufbereitung mit dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur und dem Eisenbahnbundesamt möglich war. In Folge wurde das Schallschutzgutachten für die Offenlage nicht überarbeitet.
Im Rahmen der Datenabfrage für die Eingangsdaten gemäß Schall 03-2012 stellte sich zudem heraus, dass Ende 2014 die Schienenverkehrsprognose 2025 für das Untersuchungsgebiet von der Deutschen Bahn AG angepasst wurde. Nach Auskunft der Deutschen Bahn AG sind diese Änderungen auf aktuelle Abstimmungen zwischen der Netzregion Ost und dem DB Umweltzentrum einerseits zurückzuführen und andererseits auf die Erkenntnis, dass die Strecke 6088 (Berlin-Neustrelitz-Stralsund) nicht wie erwartet bis 2025 für den Fern- und Regionalverkehr ertüchtigt werden kann. Dies führt zu einer Verlegung der bereits auf dieser Strecke prognostizierten Züge auf die parallel verlaufende Strecke 6081 (Berlin-Angermünde-Stralsund).
Es lagen erst im März 2015 alle Voraussetzungen vor, akkurate Schallberechnungen gemäß Schall 03-2012 durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Berechnung sind in der "Immissionsprognose B-Plan 1-64 -Auswirkungen der neuen Schall 03 auf das Schallschutzkonzept" vom 31.03.2015 von der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH dargestellt. Es zeigt sich, dass die neue Schall 03-2012 nicht zu einer pauschalen Zu- oder Abnahme der Beurteilungspegel führt.
Zu rechnerischen Pegelzunahmen kommt es insbesondere hinter den Tordurchfahrten im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Hier dringt mehr Lärm in den Innenbereich der Anlage ein, als zuvor angenommen. Die Werte wurden exemplarisch in der gutachterlichen Stellungnahme vom 31.03.2015 ermittelt. Dies hängt mit der veränderten Ausbreitungsrechnung - nicht mit der veränderten Schienenverkehrsprognose - zusammen. Es kommt hier im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zu deutlichen Pegelzunahmen von ca. 2 bis 4 dB(A) und führt in einigen Bereichen auch zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete um 1,5 bis 2,5 dB(A).
In vielen anderen Bereichen kommt es hingegen zu leichten Pegelabnahmen. Die Hauptursache dafür ist, dass gemäß neuer Rechenvorschrift der Personenzugverkehr tendenziell etwas höhere, der Güterzugverkehr etwas geringere Emissionen verursacht. Im vorliegenden Fall dominiert der Güterzugverkehr im maßgeblichen Nachtzeitbereich, sodass einige der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich wären. Dabei handelt es sich um die erhöhten Attiken des nördlichen Riegels und die Schallschutzwand auf dem Dach im Baufeld E.
Es konnte festgestellt werden, dass die gesunden Wohnverhältnisse auch mit neuer Schall 03-2012 im gesamten Plangebiet, einschließlich der Außenwohnbereiche und Freiflächen im lärmabgeschirmten Bereich, das heißt auch hinter den Tordurchfahrten, gewahrt sind. Hier sind Wohnungsgrundrisse möglich, in denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume Fenster aufweist, an denen die Mischgebietswerte unterschritten werden. Auf eine Festsetzung einer Grundrissausrichtung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hier jedoch

SenStadtUm

verzichtet, da darüber hinaus weitere Möglichkeiten bestehen, gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die aktuelle Vorhabenplanung sieht an den betroffenen Fassadenabschnitten Loggien vor, an denen durch eine zusätzliche Beugungskante der Schall derart gebrochen wird, dass die Beurteilungspegel an den so zurückgesetzten Fenstern zum Aufenthaltsraum die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschreiten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen. Die erhöhten Immissionen hinter den Tordurchfahrten ließen sich zudem durch die Anbringung von Toren an den Durchfahrten vermeiden, die nachts geschlossen sind.
Es wird nach wie vor die Maßgabe erfüllt, dass jede Wohnung auch Aufenthaltsräume aufweist, an deren Fenstern überwiegend die Wohngebietswerte - mindestens aber die Mischgebietswerte - eingehalten werden. Größtenteils werden im Plangebiet die Wohngebietswerte eingehalten. Das Schallschutzkonzept mit der geschlossenen Riegelbebauung im Norden stellt eine ausreichend lärmrobuste Bauweise dar.
Auf eine Anpassung der Festsetzungen zum Schallschutz kann verzichtet werden. Auch wenn die Beurteilungspegel an einigen Stellen jetzt etwas günstiger ausfallen, möchte die Vorhabenträgerin aus Gründen des Wohnkomforts an den bisher geplanten Schallschutzmaßnahmen festhalten.
Auf die Anpassung der dezidiert festgelegten Schalldämm-Maße der Außenbauteile wird trotz vereinzelter Pegelzunahmen ebenfalls verzichtet, da auch die derzeitigen Festsetzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.
Bei der geplanten Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass in der Regel die Aufenthaltsräume zum Schlafen genutzt werden, an denen die Innenraumpegel auch bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten sind. Hier wird eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile bereits durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sichergestellt. Die Festsetzungen zu den schalldämmenden Außenbauteilen kommen also insbesondere dort zum Tragen, wo eine Schutzbedürftigkeit am Tage besteht.
Dennoch wurde entgegen der DIN 4109 nicht der Beurteilungspegel tags, sondern der Beurteilungspegel nachts zuzüglich eines Aufschlags von 10 dB(A) zugrunde gelegt, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bestimmen. Dies führte im vorliegenden Fall zu einer Anhebung der nach DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche um mindestens zwei Stufen.
Eine Anpassung der Lärmpegelbereiche aufgrund marginaler Pegelunterschiede von Berechnungsmethoden erscheint zudem auch vor dem Hintergrund der Prognosegenauigkeit (Zuganzahl und Zugzusammensetzung im Jahr 2025) wenig sinnvoll.
Das mit der Planung angestrebte Schutzniveau wird somit auch durch Berechnungen auf der Grundlage der Schall 03-2012 nicht in Frage gestellt.

Senatum

Grünfläche trotz Bahnlärm möglich

*In diesem Bereich bestehe bereits im Bezirk Pankow ein Teil des Mauerparks. Parks wie das Gleisdreieck würden zeigen, dass lärmintensive Sportarten direkt an Bahnanlagen verortet werden können (Streetball, Skaten, half pipe, Fußball u. a.). Unabhängig davon hätte man das Thema Lärm auch bei einer öffentlichen Grünfläche planerisch bewältigen können.*

Es trifft zu, dass auch für verlärmte Teile von Grünanlagen entsprechende Nutzungen gefunden werden können. Es ist jedoch nicht Ziel der Planung, in diesem verlärmten Bereich den Mauerpark zu erweitern, da im Bereich südlich der Gleimstraße umfangreiche Flächen zur

Parkerweiterung geschaffen werden, die wesentlich ruhiger sind. Im vorliegenden Fall besteht hingegen die Möglichkeit, durch die lärmabschirmende Bebauung einen Bereich für dringend benötigten Wohnungsbau zu schaffen. Zudem kommt die lärmabschirmende Wirkung des Vorhabens auch der südwestlich gelegenen Bestandsbebauung zugute.

Feinstaubbelastung

*Die Verkehrsbelastung nehme zu und damit würden zusätzliche Emissionen (Feinstaub) einhergehen. Schon jetzt sei die Belastung in der Innenstadt durch Feinstaub sehr hoch.*
*Neben der Reduktion von Emittenten müssten zusätzlich Durchlüftungen die Feinstaubkonzentrationen auf ein gesetzliches Maß reduzieren. Seit Jahren könnten in Berlin die Grenzwerte der Europäischen Gemeinschaft nicht eingehalten werden. In der Regel würden die Grenzwerte weit über dem liegen, was humanökolgisch verträglich sei.*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Gleimstraße, so dass insbesondere auf der Gleimstraße zusätzliche Luftschadstoffe emittiert werden. Durch die räumliche Verteilung des zusätzlichen Kfz-Verkehrs im erweiterten Umfeld des Plangebiets sind dort keine relevanten Veränderungen mehr zu erwarten.
Von einer ausreichenden Straßenbelüftung kann grundsätzlich ausgegangen werden, wenn das Höhe/Breite-Verhältnis der Straßenschluchten kleiner als 0,8 ist und die Straßenausrichtung annähernd in der Hauptwindrichtung liegt (Helbig et al., "Stadtklima und Luftreinhaltung", 1999).
Die Gleimstraße ist teilweise von einer einseitigen Randbebauung gekennzeichnet. In den Bereichen mit beidseitiger Bebauung liegt das Höhe/Breite-Verhältnis der Straßenschlucht bei etwa 0,78. (Höhe ca. 22 m / Breite ca. 28 m). Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet weht von Westen nach Osten (Windstatistik der Station Berlin-Grunewald).
Es kann daher ausgeschlossen werden, dass es durch das Bauvorhaben zu einer erhöhten bzw. unzulässigen Luftschadstoffkonzentration im Bereich der Gleimstraße kommt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das zusätzliche Kfz-Aufkommen gegenüber dem bestehenden Kfz-Aufkommen sehr gering ist.

Baustellenverkehr /-lärm

*Die Belastung durch den Bauverkehr über die geplante Bauzufahrt parallel zur Graunstraße wird abgelehnt. Die Baustelle wäre direkt vor den eigenen Fenstern, was zu erheblicher Lärmbelästigung und Luftverschmutzung führe. In dieser Zeit seien das Öffnen von Fenstern und das Nutzen der Spielplätze, die zum Haus gehören, nahezu unmöglich.*
*Es werden im Gutachten einseitig die potentiellen Lärmbelästigungen von der Jugendfarm gegenüber den neuen Bewohnern untersucht, nicht jedoch umgekehrt. Der Baulärm einer mindestens drei Jahre andauernden Großbaustelle stelle eine für die Nutzer (Kinder) und Tiere der Jugendfarm sowie der Spielflächen unzulässige bzw. unzumutbare Belastung dar. Außerdem sei nicht geprüft, ob die massive Bebauung mit der Vielzahl neuer Anwohner eine potentielle Lärmbelästigung für die Jugendfarm darstelle.*
*Während der mehrjährigen Bauphase durch den geplanten Baustellenverkehr würden der existierende Teil des Mauerparks sowie die direkten AnwohnerInnen im Brunnenviertel durch Abgase und massiven Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Nutzung des bisher existierenden Teils des Mauerparks und des Flohmarkts seien dann ebenfalls eingeschränkt.*

SenStadtUm

*Die geplante Baustelleneinfahrt sei eine Gefahr.*

Immissionsschutz gegenüber Bautätigkeiten (Lärm, Schmutz, Baustellenverkehr) ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Der von Baustellen ausgehende Lärm wird hingegen durch die Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Landes sowie durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) geregelt. Die dort getroffenen Bestimmungen sind bei Bautätigkeit im Plangebiet einzuhalten. Bestimmte Auswirkungen durch zeitlich begrenzte Baustellen sind jedoch zumutbar und gehören zum Funktionieren der Stadt und zum Alltag städtischen Lebens.
Die Zufahrt zur Baustelle wird anfangs von der Bernauer Straße aus durch das jetzige Gewerbegebiet und über die vorhandene Brücke über der Gleimstraße erfolgen. Eine Einschränkung des Flohmarktes muss dabei nicht befürchtet werden, da am Sonntag kein Baustellenverkehr erfolgen wird. Mit Fertigstellung der geplanten Erschließungsstraße kann der Baustellenverkehr über die Gleimstraße erfolgen.
Es ist davon auszugehen, dass die Zufahrten zur Baustelle so angelegt und gesichert werden, dass von dem Verkehr keine Gefahr ausgeht.

SenStadtUm

<u>Lärm durch Basketballkorb im bestehenden Mauerpark</u>

*Es werde dargestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich nicht in eine Konfliktsituation begebe, verursacht durch Freizeitlärm ausgehend von der Jugendfreizeiteinrichtung, dem Kletterfelsen und der multifunktionale Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb im B-Plangebiet IV-45 des Bezirkes Pankow. Maßnahmen zum Schallschutz seien daher nicht erforderlich. Die Aussage werde begründet mit dem Lärmgutachten „Wohnbebauung im nördlichen Geltungsbereich des B-Plans 1-64“ des Büros HOFFMANN – LEICHTER vom 13.01.2015. Diese Aussage stehe allerdings im Widerspruch zum schalltechnischem Gutachten „Lärmprognose B-Plan IV-45“ des AKUSTIK OFFICE DOX vom 16.12.2014. Die Schallgutachten für die B-Pläne IV-45 und 1-64 würden damit bezüglich der Nutzung des Basketballspielfeldes von deutlich unterschiedlichen Voraussetzungen ausgehen. Hier sei eine Abstimmung zu ggf. notwendigen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*
*Der Widerspruch ergebe sich aus den unterschiedlichen Berechnungsansätzen der Anzahl spielender Kinder auf der multifunktionalen Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb. Im Gegensatz zum Bolz- und Basketballplatz der Degewo-Wohnanlage ist die Aufenthaltsfläche mit Basketballkorb im Mauerpark jederzeit öffentlich zugänglich und damit in der Nutzung weder zeitlich noch von der Nutzerzahl her zu begrenzen. Der Ansatz von nur 3-zu-3-Spielern und einer Nutzungszeit von weniger als 4 Stunden und somit ohne Betrachtung von Ruhezeiten, stelle kein realistisches Szenario für die heranrückende Wohnbebauung dar. Das strittige Spielfeld sei allen Nutzern des Parks, den sozialen Einrichtungen (Spielplätze und Jugendfreizeiteinrichtung) und den Kindern und Jugendlichen der angrenzenden Wohngebiete zugänglich und erfordere daher einen „Worst-Case-Ansatz“. Eine Anzahl von 10 Nutzern, die spielen und das Spiel anfeuern, sei nicht unrealistisch. In diesem Bereich seien die dominierenden Lärmbelastungen das Auftippen des Balls auf den harten Boden, das Treffen des Korbes und lautstarke Zurufe. Diese Belastungen hätte der Gutachter DOX im Vergleich mit den Geräuschen von Trendsportanlagen, wie z. B. „Streetball“ hinsichtlich der in der Berechnung verwendeten Schallleistungspegel im o. g. Gutachten berücksichtigt und dargelegt. Im Ergebnis dieser Untersuchung könne es an der nordöstlichen Gebäudegrenze C7, C11, C13,*

*und C14 entsprechend der Beurteilungsgrundlage der Freizeitlärm-Richtlinie in den Ruhezeiten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 3 dB(A) kommen.*
*Aus den genannten Gründen stelle die Darstellung im Bebauungsplanentwurf somit lediglich eine „Herunterrechnung" der lärmintensiven Nutzung dar, um den Bebauungsplan rechtskonform gestalten zu können.*

Den Annahmen und Prognosen des schalltechnischen Gutachtens "Lärmprognose B-Plan IV-45" des Akustik Office Dox vom 16.12.2014 bezüglich des Basketballspiels wird nicht gefolgt, da es sich auf der Fläche im nördlichen Mauerpark um einen einzelnen Basketball-Korb auf einer gemischt genutzten und durch bauliche Elemente sowie Bäume gegliederten Fläche handelt, die keinesfalls als Basketball-Spielfeld in der in dem genannten Gutachten ausweislich des Lageplans angenommenen Größe angesehen werden kann. Die anzunehmende und in der Prognose des Büros Hoffmann-Leichter zum Bebauungsplan zu Grunde gelegte Nutzung wird durch kaum mehr als fünf Spieler geprägt sein. Unrealistisch ist hingegen die dem schalltechnischen Gutachten Akustik Office Dox zu Grunde liegende Annahme, es würden dort zehn Kinder/Jugendliche (= zwei Teams) ununterbrochen spielen. Dies würde ein Spielfeld mit zwei Körben voraussetzen, während der einzelne Basketball-Korb auf der baulich gestalteten Fläche hierzu weder Raum noch Anlass gibt.
Die Bedenken gegenüber dem Ansatz von einer Nutzungszeit von weniger als 4 Stunden werden hingegen geteilt. Die Lärmgutachter der Fa. Hoffmann-Leichter haben die von der Anlage ausgehenden Emissionen neu bewertet. Danach stellt sich die Situation an Werktagen unkritisch dar und nur an Sonn- und Feiertagen könnten mögliche Konflikte entstehen. Der Basketballplatz wird nicht den ganzen Tag, also von 6:00 - 22:00 Uhr, genutzt. Bei der Beurteilung der Immissionen wirkt es sich an Werktagen günstig aus, dass die vom Basketballplatz ausgehenden Geräusche über den Tag gemittelt werden. Der sogenannte Beurteilungspegel ist somit geringer als der Immissionspegel während der Nutzung des Basketballkorbs. Bei einer Nutzung von vier Stunden am Tag werden die Richtwerte deutlich unterschritten.
An Sonn- und Feiertagen gibt es allerdings eine Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr, welche eine eigene Beurteilungszeit mit einem um 5 dB(A) geringeren Richtwert darstellt. Die Immissionen lassen sich nicht mehr über den Tag mitteln. Wenn also in dieser Zeit der Basketballkorb fortwährend genutzt wird, dann entspricht der Beurteilungspegel dem Immissionspegel. Aufgrund der zudem noch geringeren Richtwerte könnte es zu Überschreitungen von fast 2 dB(A) kommen. Aus der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ergibt sich allerdings, dass diese Ruhezeit nur dann anzusetzen ist, wenn die Anlage mehr als vier Stunden am Tag zwischen 9:00 und 20:00 Uhr betrieben wird.
An 18 Kalendertagen im Jahr sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte als sogenannte seltene Ereignisse zulässig. Der Immissionskonflikt ergibt sich - wenn überhaupt - nur Sonn- und Feiertags. Das heißt, dass praktisch der gesamte Sommer durch die seltenen Ereignisse abgedeckt werden kann. Nur wenn man davon ausgeht, dass der Basketballplatz über das ganze Jahr hinweg regelmäßig an Sonn- und Feiertagen mehr als vier Stunden genutzt wird und diese Nutzung auch zwischen 13:00 und 15:00 erfolgt, sind bei den derzeit zugrunde gelegten Emissionsansätzen Überschreitungen zu erwarten. Dies ist jedoch nicht der Fall.
Der Lärmgutachter kommt daher zu dem Schluss, dass hier kein Immissionskonflikt besteht.

Senatsbeschluss

Aufgrund der Lage des Basketballplatzes, die bewirkt, dass die seltenen Ereignisse gemäß 18. BImSchV nicht mit anderen Sportstätten geteilt werden müssen, und der relativ geringen Überschreitung um 2 dB wird diese Einschätzung des Gutachters von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C mitgetragen. Die Wahrscheinlichkeit, dass wirklich eine Überschreitung zu konstatieren ist, die an mehr als 18 Tagen pro Jahr auftritt, ist sehr gering. Bei diesem Ansatz verbleibt ein - wenn auch sehr kleines – Restrisiko, das in der Abwägung hingenommen wird. Zudem hat der Bezirk Pankow signalisiert, dass der Basketballkorb auch an einen anderen Ort im Mauerpark verlegt werden könne.

Lärm durch Kinder

*Die Kita sei zu laut und zu dicht an der Bestandsbebauung gelegen.*

In § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) wird klargestellt, dass „Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist. Bei der Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Daher kann davon ausgegangen werden, dass im rechtlichen Sinne Lärm durch Kinderspiel im Regelfall auch keine wesentliche Beeinträchtigung für benachbarte Grundstücke darstellt.
Kinderspielplätze und Kindertagesstätten sind nach der Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten zulässig, in denen gewohnt wird. Die bestimmungsgemäße Nutzung und der davon ausgehende Lärm sind von Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme des § 15 Baunutzungsverordnung wäre lediglich im Einzelfall bei besonderen städtebaulichen Situationen denkbar, bei denen die Unzumutbarkeit sich aufdrängt. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

Lärm durch Sportanlagen auf dem Grundstück der westlich benachbarten Wohnbebauung

*Im Hofbereich der Bebauung an der Graunstraße befänden sich Spielplätze und Anlagen für den Freizeitsport. Insbesondere von der Nutzung der abgezäunten Fußball- und Streetballanlagen gehe ein erheblicher Nutzungslärm aus, der trotz des Geländesprungs und der dazwischen liegenden neu zu errichtenden Straße zu Nutzungskonflikten mit der Wohnbebauung im Plangebiet führen würde. Die neuen Bewohner würden sich über intensiv genutzte Sport- und Spielanlagen beschweren.*

Das Schallgutachten zum Bebauungsplan (Hoffmann-Leichter 2014) hat die Auswirkungen der Spiel- und Sportanlage (Bolzplatz und Basketballplatz) auf dem westlich angrenzenden Grundstück der Wohnbebauung untersucht. Aufgrund der Einschränkung der Nutzungszeit der Anlage auf Zeiten außerhalb der Ruhezeiten, d.h. von 08:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - bis 20:00 Uhr, wurde festgestellt, dass sich keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie, die denen der Sportanlagenlärmschutzverordnung entsprechen, ergeben. Ein Konflikt zwischen den Spiel- und Sportanlagen und der künftigen Wohnbebauung ist daher nicht zu befürchten.

SenStadtUm

Lärmemissionen Moritzhof

*Es bestünde die Gefahr, dass die künftigen Bewohner der an die Parkanlage angrenzenden Wohnbereiche gegen Lärm (spielende Kinder, Schmiede etc.), wegen Geruchsbelästigungen durch die Tiere etc., klagen und damit den Fortbestand der Jugendfarm gefährden.*
*Die Darstellung bzw. Bewertung der Lärmemission durch die Jugendfarm Moritzhof seien falsch. Die Annahme, dass maximal 20 Kinder gleichzeitig "laut sprechen" sei absurd. Die durchschnittlichen Besucherzahlen der Jugendfarm Moritzhof lägen bei 85 Kindern täglich. Die Jugendfarm sei Spiel und Bewegungsraum. Die Kinder sprächen hier nicht nur laut, sie würden spielen, bauen Hütten, schmieden oder beschäftigen sich anders kreativ. Das könne auch sehr laut sein, da es sich beim Spielen um anderen Lärm handelt als um lautes Sprechen. Dieser Aspekt werde im Lärmgutachten überhaupt nicht erwähnt.*
*Im Gutachten werde dargelegt, dass es sich bei den Nutzern der Jugendfarm überwiegend um Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren handelt, die nach BImSchG keinen Lärm in diesem Sinne darstellen. Die Zielgruppe der Jugendfarm seien aber Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 16 Jahren. Die Jugendfarm Moritzhof werde auch von Erwachsenen und Kindern außerhalb der Zielgruppe besucht. Die Aussage im Gutachten zu der Nutzergruppe Kinder im Alter von 6 bis 12 können wir nicht nachvollziehen. Die Statistik der Jugendfarm Moritzhof über die letzten 15 Jahre zeige etwas deutlich anderes. Als Beispiel würden hier die statistischen Daten aus dem vergangenen Jahr 2014 zu Rate gezogen. Die Jugendfarm Moritzhof hätte im Jahr 2014 an 290 Tagen geöffnet. Pro Öffnungstag wäre die Jugendfarm von 84,96 Kindern und 59,46 erwachsenen Personen besucht worden (Durchschnittszahlen je Öffnungstag). Am Vormittag werde die Jugendfarm von Kitagruppen und Schulkassen genutzt. Im Jahr 2014·hätten 163 Gruppen die Angebote genutzt. Da es sich bei den Nutzergruppen der Jugendfarm Moritzhof um ein deutlich größeres Spektrum handele, als die durch das BImSchG ausgenommen Personen, müsse den Darstellungen des Gutachtens widersprochen werden.*
*Im Gutachten heißt es: "Derart hohe Anzahl an Kindern konnte selbst am Wochenende von den Gutachtern zum Lärmgutachten Hoffmann-Leichter 01/2015 für den Bebauungsplan 1-64 nicht festgestellt werden." Hierzu müsse angemerkt werden, dass die Gutachter keine Rücksprache mit den Betreibern der Jugendfarm gehalten hätten. Wann die vor Ort Termine der Gutachter stattgefunden haben sollen, sei ebenso wenig nachvollziehbar. An den vergangenen Samstagen hätte die Besucherzahl im Schnitt bei über 300 Besuchern gelegen. An Sonntagen hätte die Jugendfarm ihren Ruhetag, d.h. die Einrichtung sei geschlossen. Sollten die Gutachter zu diesem Zeitpunkt die Besucherzahlen erhoben haben, lägen diese in der Tat an Sonntagen unter 40.*
*Die angesetzten Abstände zur geplanten Wohnbebauung beziehen sich auf das Gebäude, bzw. die unmittelbare Grundstücksgrenze der Jugendfreizeiteinrichtung Jugendfarm Moritzhof. Es wird nicht berücksichtigt, dass die Jugendfarm die umliegenden nördlichen Mauerparkflächen als Weiden für die Tiere und als Spielflächen für die Kinder nutzt (Nutzungsvertrag mit dem Bezirksamt Pankow).*
*Die Lärmemission z. B. durch Tiere werde im Gutachten nicht berücksichtigt.*
*Der geplante Abstand der Neu-Wohnungen zur Jugendfarm sei zu gering. Die Jugendfarm Moritzhof wurde extra in L-Form geplant und gebaut, zum Park hin geöffnet, dem Park zu- und der angrenzenden Wohnbebauung abgewandt. Die geplante Bebauung widerspräche*

Senstadtum

*diesem Konzept und könne also keine ähnliche Lärmsicherung wie zur Schwedter Straße hin garantieren.*
*Die Aussage im Gutachten, dass die Gebäude an der Schwedter Straße viel näher (27 m) seien, als die geplante Bebauung, entspräche zwar rein vermessungstechnisch den Tatsachen, aber es werde nicht berücksichtigt, dass das Gebäude der Jugendfarm bei der Errichtung so konzipiert werde, dass es wie ein Schallschutz zur Wohnbebauung der Schwedter Straße wirke. Sämtliche Lärmemission werde in Richtung der geplanten Bebauung geleitet, da das Gebäude den Lärm trichterartig zurückwerfe, um die Bewohner der Schwedter Straße möglichst zu schützen. Da die Fläche gegenüber der Jugendfarm, dort wo jetzt gebaut werden solle, immer als Grünfläche und Parkerweiterung geplant gewesen wäre (siehe Flächennutzungsplan), sei das gesamte Konzept, inklusive Gebäude der Jugendfarm Moritzhof mit der Lärmemission in diese Richtung errichtet worden.*

Entsprechend § 22 Abs. 1a BImSchG sind die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen sind Immissionsrichtwerte nicht heranzuziehen. Ein Sonderfall liegt nicht vor, da die geplante Bebauung – anders als zum Beispiel Kliniken - nicht besonders schutzbedürftig und der Kinderlärm nicht besonders intensiv ist. Die Befürchtung, dass die neuen Bewohner rechtlich gegen den Kinderlärm vorgehen können und so den Betrieb des Moritzhofs einschränken könnten, ist daher unbegründet.
Die Berücksichtigung der Besucher in Form von Kinderstimmen erfolgte lediglich im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite, nachdem alle anderen anlagenbezogenen Schallquellen im Rahmen von Ortsbegehungen als irrelevant eingestuft wurden.
Die sonstigen vom Moritzhof ausgehenden Geräusche sind zudem nur schwer im Rahmen einer detaillierten Immissionsprognose festzulegen. Dies begründet sich aus der Unregelmäßigkeit und Unvorhersehbarkeit der Geräusche. Aus diesem Grund wurden die Emissionen der menschlichen Stimme bewusst überschätzt, um so die sonstigen, in der Tendenz untergeordneten Geräusche vernachlässigen zu können. Mit diesem Vorgehen wurde der Annahme des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan IV-45 vom 16.12.2013 gefolgt, welches die Bestandssicherung des Moritzhofs gewährleisten soll.
Die Jugendfarm Moritzhof ist nach eigenen Angaben eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit. Bei den erwachsenen Besuchern muss es sich demnach um Begleitpersonen handeln. Sollten diese auf dem Anlagengelände in relevantem Umfang als Lärmquelle in Erscheinung treten, handelt es sich um verhaltensbezogenen Lärm. Dieser ist nicht planungs- sondern ordnungsrechtlich zu behandeln.
Kinder im Sinne des BImSchG sind Personen, die noch nicht 14 Jahre alt sind. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurde stichprobenartig der Anteil der Besucher untersucht, der augenscheinlich noch nicht 14 Jahre alt ist. Im Ergebnis wurden unter den Besuchern nur Kinder im Sinne des BImSchG festgestellt. Die Information, dass die Besucher überwiegend im Alter von 6 bis 12 Jahren sind, wurde hingegen auf Aussagen von Verantwortlichen des Moritzhofs selbst gestützt. Da allerdings auch Jugendliche bis 16 Jahren zur Zielgruppe gehören, wurden im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite praktisch alle Besucher des Moritzhofs (bzw. deren Stimmen) als Lärmquelle berücksichtigt.

Senatsdatum

Die schalltechnische Beurteilung des Lärms erfolgt im Wesentlichen durch die Bildung eines Mittelungspegels. An Werktagen (einschließlich Samstag) werden die Schallimmissionen gemäß Freizeitlärm-Richtlinie zwischen 7 bis 20 Uhr gemittelt. Aufgrund der Bildung eines Mittelungspegels für den durch die Richtlinie vorgegebenen Zeitraum ist es dabei unerheblich, ob der Lärm tatsächlich über diesen Zeitraum gleichmäßig verteilt stattfindet oder nur über einen Teil der Zeit, z.B. der tatsächlichen Öffnungszeiten des Moritzhofes. Kurzzeitige Geräuschspitzen werden zwar ebenfalls berücksichtigt, allerdings erfolgt dies getrennt.
Es ist davon auszugehen, dass sich die meisten Besucher nicht während der gesamten Beurteilungszeit von 7 bis 20 Uhr im Moritzhof aufhalten. Bei einer typischen Verweildauer von wenigen Stunden (bspw. drei Stunden) ergeben sich aus den in der Bürgerstellungnahme genannten 85 Besuchern am Tag nur etwa 20 Besucher pro Stunde im Mittel.
Im Schallschutzgutachten wurde angenommen, dass 20 Kinder pro Stunde im Mittel zwischen 9:00 bis 20 Uhr "sehr laut" sprechen. Das impliziert, wie bei einem Dialog üblich, die Anwesenheit von mindestens 40 Kindern pro Stunde. Die Annahme befindet sich daher deutlich auf der sicheren Seite. Durch diese Überschätzung sind daher auch weitere untergeordnete Schallereignisse abgedeckt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die meisten Besucher nicht als Lärmquelle im Sinne des BImSchG anzusetzen sind.
Der Einwand, dass das Schallgutachten aufgrund einer nicht erfolgten Rücksprache mit den Betreibern der Jugendfarm Moritzhof nicht zutreffend prognostiziere, ist unbegründet. Im Rahmen der Erstellung des Schallschutzgutachtens wurden sieben Ortsbegehungen zwischen April und August 2013 durchgeführt. Diese erfolgten an unterschiedlichen Wochentagen, einschließlich samstags. Das Gelände des Moritzhofs ist von außen gut einsehbar. Es besteht keine Erforderlichkeit, das Gelände zu betreten, um die Anzahl der Besucher und die auf dem Gelände entstehenden Geräusche festzustellen.
Hinsichtlich der genannten über 300 Besucher an Samstagen wird auf die in der Freizeitlärmrichtlinie vorgesehenen Ausnahmen für sogenannte seltene Ereignisse (bis zu 18 Mal im Jahr) verwiesen. An diesen Tagen gelten 15 dB(A) höhere Richtwerte als sonst im allgemeinen Wohngebiet. Dies entspricht mehr als einer Verdreißigfachung der zulässigen Schallenergie. Derartige Einzelereignisse an Samstagen sind daher nicht wie gewöhnliche Werktage zu beurteilen.
Selbst wenn eine Beurteilung außerhalb der seltenen Ereignisse erfolgen würde, wären keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Bei der Beurteilung der geplanten Wohnbebauung als heranrückende Wohnbebauung gemäß Berliner Freizeitlärm-Richtlinie wurden neben dem Moritzhof auch eine Spielfläche mit einem Basketballkorb und der Kletterfelsen „Schwedter Nordwand“ beurteilt. Die Spielfläche mit einem Basketballkorb war für die annähernde Ausschöpfung der Richtwerte an der geplanten Wohnbebauung hauptverantwortlich. Eine mögliche Zunahme der Emissionen des Moritzhofs führt daher keinesfalls zu einer entsprechenden Erhöhung der Beurteilungspegel.
Bei der Beurteilung gemäß Freizeitlärm-Richtlinie wurden unterschiedliche Freizeitanlagen beurteilt. Der Moritzhof stellt dabei die einzige Einrichtung dar, die sonntags nicht betrieben wird. Vereinfachend wurden deshalb auch bei der Beurteilung des Moritzhofs die Zuschläge für Sonn- und Feiertage vergeben. Dies stellt allerdings eine Abschätzung zur sicheren Seite dar.
Hinsichtlich der vorgeworfenen Nichtberücksichtigung der Lärmemissionen von Tieren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Ortsbegehungen (tags und nachts) keine Geräu-

Senatorium

sche wahrgenommen wurden, die von den Tieren des Moritzhofs verursacht wurden. Aufgrund des vorhandenen geringen Tierbestandes werden keine Geräuscheinwirkungen erwartet, die zu einer Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte führen könnten.
Auch die Aussage, dass das Gebäude der Jugendfarm aufgrund dessen Ausrichtung nach Westen wie ein Schallschutz zur Wohnbebauung an der Schwedter Straße wirke und daher diese Bebauung trotz ihrer größeren Nähe weniger von den Schallemissionen der Jugendfarm betroffen sei als die Neubebauung, wird nicht geteilt. Für die Beurteilung der Schallimmissionen maßgeblich sind in der Regel die oberen Stockwerke. Hier ergeben sich durch die fehlende Bodenabsorption die höchsten Schallimmissionen. An der Bestandsbebauung der Schwedter Straße profitieren diese Stockwerke allerdings von der Abschirmung der Moritzhof-Gebäude nur in sehr geringem Umfang. Da die geplante Bebauung in einer größeren Entfernung zum Moritzhof errichtet werden soll, ist deshalb hier auch von geringeren Immissionen auszugehen als an den bestehenden Wohngebäuden auf der Pankower Seite. Dies gilt zumindest für deren oberste Stockwerke.
Darüber hinaus wurde der Aussage des größeren Abstandes zur Jugendfarm als der Bestandsbebauung im Osten im Gutachten keine planungsrechtliche Bedeutung beigemessen. Sie diente nicht als hinreichendes Kriterium für eine damit zwangsläufig einhergehende Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Die örtlichen Gegebenheiten wurden in einem Schallausbreitungsmodell entsprechend berücksichtigt. Die Schallreflexionen in Richtung Westen und die Schallabschirmung in Richtung Osten wurden dabei angemessen berücksichtigt.
Die Geräusche der Kinder auf den Flächen neben der Jugendfarm sind sozialadäquat und müssen deshalb von den zukünftigen Nachbarn hingenommen werden. Beim Weiden der Tiere im Tageszeitbereich sind keine relevanten Schallemissionen zu erwarten. Eine dadurch zu erwartende Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird ausgeschlossen.

SenStadtUm

Geruchsemissionen Moritzhof

*Im Geruchsgutachten werde die Zahl der Tiere falsch angegeben. Es sei hier lediglich von zwei Ziegen die Rede. Zum Zeitpunkt der "Begutachtung" läge der Ziegenbestand der Jugendfarm Moritzhof jedoch bei vier Ziegen. Angesichts dessen, dass die Tierbestandszahlen auch immer aktuell dem Veterinäramt gemeldet werden würden, lasse dies erhebliche Zweifel an der Gründlichkeit / Glaubwürdigkeit des Gutachters aufkommen.*
*Im Bebauungsplan-Entwurf 1-64a VE werde darauf hingewiesen, dass es seitens Schwedter und Kopenhagener Straße keine Beschwerden bezüglich Geruchsbelastung gäbe. Die Jugendfarm sei jedoch baulich dem geplanten Baugebiet zugewandt, d.h. eine Vergleichbarkeit mit der Lage zur Schwedter und Kopenhagener Straße sei nicht gegeben.*

Bei dem genannten „Geruchsgutachten“ handelt es sich um eine „Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur Beauftragung eines Geruchsgutachtens aufgrund von Bedenken zu Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der Jugendfarm „Moritzhof“ auf bestehende und geplante Wohnbebauung“, das vom Bezirksamt Pankow, Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans IV-45 erstellt wurde. Da der Bebauungsplan IV-45 die Sicherung der öffentlichen Parkanlage und der Nutzungen im nördlichen Bereich des bestehenden Mauerparks, also auch des Moritzhofes, zum Ziel hat, kann davon ausgegangen werden, dass diese Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow die Geruchsemissionen des Moritzhofes detailliert untersucht hat.

Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geringen Tierbesatzes, der intensiven Pflege der Tiere, des regelmäßigen Ausmistens und der zeitnahen Abfuhr des Mistes die Erstellung eines Geruchsgutachtens nicht erforderlich ist. Aufgrund des geringen Tierbestandes ist demnach die TA Luft und die darin genannten Mindestabstände zur nächsten vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung nicht anzuwenden, da die Mindestabstandskurve erst Aussagen ab einem Besatz von 50 Großvieheinheiten (Schweine) zulässt. Die Regelung ist ohnehin für bäuerliche Anlagen und große Mastanlagen gedacht, die zur Errichtung und zum Betrieb eine Genehmigung nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz benötigen. Auch Anhaltspunkte für mögliche schädliche Umwelteinwirkung durch eine erhöhte geruchsrelevante Substanz bei Tierhaltungen, Ammoniak (NH3), wird nicht gesehen.
Geruchsbeschwerden aus der umliegenden Wohnbebauung der Schwedter Straße, der Kopenhagener Straße und der Korsöer Straße sind im Umwelt- und Naturschutzamt seit Inbetriebnahme des Moritzhofes nicht bekannt. Auch bei einer Anlagenkontrolle zur orientierenden Überprüfung von Geruchsemissionen konnte eine Geruchsbelästigung in den Ställen, in den Freigehegen und in unmittelbarer Nähe des mit Mist beladenen Hängers nicht festgestellt werden. Im Bereich des anschließenden Parkbereiches und der Wohnbebauung waren ebenso keine Tiergerüche wahrnehmbar. Aus der Anlagenkontrolle wurde somit eingeschätzt, dass eine erhebliche Belästigung nicht erreicht wird.
Zudem ist zu beachten, dass die Gebäude des Moritzhofs die Gerüche nicht analog zum Schall abschirmen. Da die Hauptwindrichtung in Richtung Osten weht, lässt sich daraus, dass es an der östlich gelegenen, näher am Moritzhof gelegenen Bebauung keine Geruchbelästigungen gibt, ableiten, dass diese im Westen, in einem größeren Abstand, ebenfalls nicht auftreten.

SenStadtUm

### V.2.3.10 Umweltschutz

Umweltbericht / Eingriffsregelung

*Der Umweltbericht stelle im Prognoseteil die Umweltauswirkungen nicht transparent dar. Zum Teil gäbe es auch widersprüchliche Aussagen. Sowohl in der Sach- als auch Wertebene wurden erhebliche Defizite festgestellt.*
*Im Kapitel zur Eingriffsregelung II 2.3.1 heiße es „wie aus der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes hervorgeht, sind, für den Boden sowie für Tiere und Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten". Dies gehe aber, wie angemerkt, nicht aus den Darlegungen der entsprechenden Kapitel II.2.2.1.1 und II.2.2.2.1 hervor. Auch unter III.3.5.1.3 stehe widersprüchlich, dass es keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und in Bezug auf die Bodenversiegelung keine Verschlechterung geben wird. Zusammenfassend könne somit festgestellt werden, dass hinsichtlich der Begründungsdarstellung der Prognose der Umweltauswirkungen erheblicher Überarbeitungsbedarf vorliege.*

Dem Einwand kann nicht vollständig gefolgt werden. Im Rahmen der Prognose der Umweltauswirkungen wird in den Kapiteln II.2.2.1.1 und II.2.2.2.1 für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen korrekt festgestellt, dass (erhebliche) Beeinträchtigungen auftreten werden. Die Ausführungen in Kapitel III.3.5.1.3 werden dahingehend klargestellt, dass in diesem Kapitel lediglich die Auswirkungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Bodenversiegelung thematisiert werden.

Ansonsten wird der bemängelte Überarbeitungsbedarf nicht näher konkretisiert und kann daher nicht nachvollzogen werden.

Fehlende Untersuchungen der Umweltauswirkungen / fehlende bzw. falsche Umweltgutachten

*Ein Bebauungsplan hätte aufgrund der fehlenden Aussagen zu den ökologisch bedeutsamen Themen, die als Aussagen im Flächennutzungsplan dargestellt seien, erst gar nicht aufgestellt werden dürfen.*
*Für die bestehenden Freiflächen im Bereich des Bebauungsplans lägen keine ökologischen Gutachten vor. Ggf. ist eine Eingriff- und Ausgleichsregelung vorzunehmen, die bisher nicht dokumentiert ist.*
*Die negativen Auswirkungen auf die im Flächennutzungsplan geplanten Grünverbindungen nach Westen (Humboldthain) und nach Norden (Nordgrünzug), in Bezug auf die Vernetzung von Lebensräumen zum Erhalt der ökologischen Vielfalt seien nicht beachtet worden.*
*Es lägen keine Abwägungen mit bestehenden Planwerken vor, die diesen Bereich als ökologisch bedeutsame Freifläche vorsehen.*
*Die negativen Auswirkungen auf die vorgesehene Versorgung des östlichen Innenstadtbereiches mit Kalt-/Frischluft seien nicht beachtet worden. Durch den vorgesehenen Riegel entlang der Bahn werde diese Funktion vollends aufgehoben, was stadtweit negative Auswirkungen hätte. Es würden klimatologische Gutachten sowie Luftströmungsgutachten fehlen, die, unter der Annahme des derzeitigen wissenschaftlichen Standes, die Auswirkungen darstellen.*
*Die Auswirkungen auf die Feinstaubbelastung der gesamten Ostberliner Innenstadt durch die voraussichtliche Verringerung des Luftaustausches würden nicht mit entsprechenden Gutachten belegt.*
*Gutachten würden fehlen. Neutrale Gutachten werden gefordert.*
*Der artenschutzrechtliche und der faunistische Fachbeitrag vor zwei Jahren seien von der CA Immo in Auftrag gegeben worden. Es wird gefragt, wie das angehen könne, wenn das Grundstück der Groth-Gruppe gehöre.*

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die im Flächennutzungsplan und anderen Planwerken dargestellten Grünzüge wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Die Grünverbindung nach Norden wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert, insofern sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Grünverbindung nach Westen wird durch den Bebauungsplan im Hinblick auf die Vernetzung von Lebensräumen nicht übernommen. Dies wurde in Abwägung mit anderen Zielen der Planung hingenommen. Auf den Böschungsflächen der Bahnanlagen nördlich des Geltungsbereichs bestehen aber weiterhin Freiflächen, die Vernetzungsfunktionen für diverse Artengruppen übernehmen können. Dies sieht auch das Biotopverbundkonzept des Landschaftsprogramms so vor.
Die stadtklimatischen Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht. Über die engere Umgebung des Plangebiets hinausgehende Auswirkungen wurden nicht prognostiziert. Negative Auswirkungen auf die Feinstaubelastung der Berliner Innenstadt sind daher nicht zu erwarten.
Die Äußerung, es lägen keine ökologischen Gutachten vor, kann nicht nachvollzogen werden. Es wurden Gutachten zu Altlasten, Baugrund, Grundwasserverhältnisse, Erschütterun-

SenStadtUm

gen, Biotope, Fauna, Artenschutz, klimatischen Auswirkungen, Verkehr und Lärm erstellt. Die faunistische Gutachten wurden zu den Arten(gruppen) Vögel, Fledermäuse, Bienen und Wespen sowie Zauneidechse durchgeführt. Eine Eingriffsermittlung erfolgte im Umweltbericht. Da die zu erwartenden Eingriffe jedoch auch ohne diesen Bebauungsplan auf Grundlage der baurechtlichen Bestimmungen zum Bauen im Innenbereich zulässig wären, ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.
Die Auswirkungen der unterschiedlichen Lärmquellen wurden in einem Lärmgutachten untersucht. Dieses wurde im laufenden Verfahren regelmäßig aktualisiert und durch zusätzliche Untersuchungen ergänzt.
Die Unabhängigkeit und Sachkunde der verschiedenen beauftragten Gutachter wird nicht angezweifelt, die Gutachten wurden von den Fachdienstellen des Bezirks Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geprüft. Die Gutachten wurden auf Grundlage gültiger gesetzlicher Vorschriften und anerkannter aktueller Prognose- und Berechnungsmodelle ermittelt.
Die CA Immo hat als Voreigentümerin des Grundstücks einige Gutachten in Auftrag gegeben, bevor das Grundstück an die Groth Gruppe verkauft wurde. Dies ist für die Ergebnisse der Gutachten jedoch unerheblich.

Klima

*Durch die massive dichte Bebauung wird ein negativer Einfluss auf das Mikroklima im Umfeld der geplanten Bebauung befürchtet (Riegelwirkung). Die für das Stadtklima wichtige Funktion der Frischluftschneise würde durch die massive Bebauung zerstört werden, es würde in warmen Sommermonaten zu einer Aufheizung dieses Bereiches kommen.*
*Durch die fehlende Kaltluftschneise und großflächige Versiegelung würden die Sommertemperaturen im Park und in den Wohnungen der Anlieger ansteigen. Da diese Schneise auch die weiter innen gelegenen Stadtteile mit kühler Luft versorgen würde, würde es auch dort im Sommer heißer werden.*
*Durch die lückenlose zeilenhafte Bebauung würde die bisher vorhandene Windschneise in ihrer Breite in etwa halbiert, so dass die Nutzung der Balkone an der Kopenhagener Straße an noch weniger Tagen möglich sein werde.*
*Die Feinstaubbelastung sei hier außerdem unverantwortlich hoch. Bäume und Sträucher würden Luftschadstoffe "schlucken". Deshalb sei es wichtig, hier den Grün- und Durchlüftungsraum zu erhalten und zu einer echten Immissionssenke weiter zu entwickeln, statt die Fläche zu versiegeln und die Frischluftschneise zu unterbrechen.*
*Die alten Bahntrassen, die in die Stadt hineinführten und meist in Kopfbahnhöfe mündeten, hätten für die Belüftung der Großstadt eine besondere Bedeutung. In den Mauerpark, den ehemaligen Güterbahnhof der Nordbahn, münde eine solche Belüftungslinie, die über die Bahnanlagen von Nordosten (Pankow/Stettiner Bahn) und Nordwesten (Wilhelmsruh/Reinickendorf), das Nasse Dreieck und das Nordkreuz in die Stadt hereinkomme. Diesen Belüftungszug würde das Bauvorhaben versperren.*
*Der Mauerpark müsse daher erhalten bleiben und ausgebaut werden, ohne weitere Bebauung. Denn diese wichtige Frischluftschneise diene der Luftzufuhr für weniger offene Ecken in Mitte und Prenzlauer Berg. Mit der massiv geplanten Bebauung würde Berlin eine weitere Chance seiner Zukunftsfähigkeit in einer sich klimatisch verändernden Welt vergeben.*

Senatsexemplar

*Ausgleichsmaßnahmen wie klimagerechter Parkumbau, Stadtbäume, Entsiegelung, die in der zugehörigen Karte des Stadtentwicklungsplans Klima (SteP Klima) für Prenzlauer Berg genannt werden, würden missachtet werden.*

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung und stadtklimatische Situation innerhalb des künftigen Bebauungszusammenhangs zu prognostizieren, wurde ein Fachbeitrag Stadtklima (GEO-NET 2014) erstellt und für die Begründung des Bebauungsplans verwendet.
Auf Grundlage von Angaben zu Landnutzung (Bebauungsstruktur), Geländehöhen und Klimadaten wurde ein Prognosemodell erstellt. Berechnet wurden die Parameter Temperaturfeld, autochthones Strömungsfeld und Windgeschwindigkeit, Kaltluftvolumenstrom und bioklimatische Situation jeweils für den Ist-Zustand und den geplanten Zustand.
Es wurde untersucht, wie sich die Errichtung der Gebäude mit überwiegend fünf, teils bis zu sieben Vollgeschossen auf das lokale Klima des Geltungsbereichs und seiner Umgebung auswirkt. Dabei sind vor allem die Hinterhöfe der Bebauung entlang der Ramler- und der Graunstraße, das geplante Erweiterungsgebiet des Mauerparks südlich der Gleimbrücken sowie das bestehende Areal des Mauerparks östlich des Plangebiets von Veränderungen betroffen.
In Bezug auf die bodennahe Lufttemperatur sind die Werte des Planzustands gegenüber dem Istzustand nur leicht verändert. Im Nahbereich der neu entstehenden Gebäude sind Werte von 18 bis 19 °C anzutreffen, welche in dem übrigen Plangebiet auf 17 bis 18 °C zurückgehen. Dieses vergleichsweise niedrige Temperaturniveau ist auf die Nähe zu den nördlich angrenzenden Gleis- und Brachflächen und die Nähe zum Mauerpark zurückzuführen. Die Nutzungsänderungen wirken nur sehr kleinräumig auf die Temperatursituation in die direkt westlich angrenzende Bebauung der Ramler- bzw. Graunstraße ein, wobei die Zunahme +0,5 °C nicht übersteigt. Darüber hinaus ist keine Beeinflussung auf die Temperatursituation im Bestand zu erwarten.
Das nächtliche Kaltluftströmungsfeld für den Planzustand zeigt, dass es vor allem im Lee, d. h. der Wind abgewandten Seite, südlich des Plangebiets durch die Wirkung der Gebäude als Strömungshindernisse zu Veränderungen kommt. Die geplanten Gebäude führen zu einer Reduktion der Strömungsgeschwindigkeit von lokal bis zu 0,4 m/s. Nach Süden setzt sich eine Verringerung der Strömungsgeschwindigkeit über die Baufläche hinaus bis in den Mauerpark fort. Auch nördlich des Plangebiets erfolgt aufgrund der Hinderniswirkung der geplanten Gebäude in Höhe der Behmstraße eine Abnahme der Strömungsgeschwindigkeit. Die Bestandbebauung ist davon allerdings kaum betroffen. Gleichzeitig treten lokal, zum Beispiel östlich des Plangebiets im Übergangsbereich zum Mauerpark, Zunahmen in den Bereichen auf, wo geplante Baukörper eine Kanalisierung der Strömung bewirken. Es kann insgesamt festgestellt werden, dass der verbleibende Raum für den Luftaustausch auch nach Umsetzung der Planungen eine ausreichende Breite für die Vernetzung der Kaltluft produzierenden Areale aufweist.
Hinsichtlich des Kaltluftvolumenstroms lassen sich die gleichen wie für das Strömungsfeld beschriebenen Effekte erkennen, welche durch die zusätzlichen Baukörper als Strömungshindernisse ausgelöst werden. Die intensivste Abschwächung von mehr als 300 m³/s tritt direkt südlich des Plangebiets auf. Sie vermindert sich bis in Höhe der Lortzingstraße auf Werte unterhalb von 100 m³/s. Im Umfeld der Siedlungsflächen an der Eberswalder Straße

SenStadtUm

sind die Abnahmen weitestgehend abgeklungen, so dass hier keine signifikante Beeinträchtigung des Luftaustausches und damit der lokal wirksamen Leitbahnfunktion erkennbar ist.
Bei Umsetzung des Vorhabens zeigt sich ein sehr kleinräumiger Einfluss der geplanten Baukörper auf die bioklimatische Situation. Aufgrund der Nähe zu den Kaltluft produzierenden Flächen bleiben die bioklimatischen Bedingungen innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin günstig. Im Wesentlichen bleiben die durch die Bebauung verursachten Veränderungen lokal eng begrenzt. Die bioklimatische Situation im Bestand wird kaum beeinflusst.
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Grünvernetzung der Grünareale im Bereich des Mauerparks mit den Kaltluft produzierenden Flächen nördlich des Plangebiets kaum beeinträchtigt wird. Auch die bioklimatische Situation wird nur kleinräumig beeinflusst. Aufgrund der nur kleinräumigen Wirkung sind die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als unerheblich einzuschätzen.
Die Unabhängigkeit des beauftragten Gutachterbüros wird nicht angezweifelt. Das private Gutachterbüro hat in Zusammenarbeit mit einem anerkannten beratenden Meteorologen (DMG), der zugleich öffentlich bestellter Gutachter für Immissionsfragen und Kleinklima der IHK Hannover-Hildesheim ist, das Klimagutachten auf Grundlage gültiger gesetzlicher Vorschriften und anerkannter aktueller Prognose- und Berechnungsmodelle erstellt.
Im Hinblick auf die Aktionsplanung des StEP Klima (Karte Aktionsplan – Handlungskulisse) ist das Plangebiet den westlich und südlich angrenzenden Siedlungsflächen zuzuordnen. Hier wird als Handlungsfeld „Gewässer und Starkregen - Mischsystem“ ausgewiesen. Prioritärer Handlungsbedarf in Bezug auf das Handlungsfeld Bioklima besteht nicht. Das Aktionsplanprojekt „Prenzlauer Berg“ erstreckt sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Das im Bereich der Mischwasserkanalisation problematische Überlaufen der Kanalisation in natürliche Gewässer wird bei Realisierung des Bebauungsplans durch den Einbau von Stauraumkanälen verbessert.
Durch Festsetzungen zur Begrünung (Baumpflanzungen, Dachbegrünungen) werden auch Ziele des StEP Klima im Hinblick auf das Bioklima berücksichtigt. Eine vollständige Umsetzung der im StEP vorgeschlagenen Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die Bodenversiegelung, ist jedoch in Abwägung mit den anderen Zielen des Bebauungsplans nicht möglich.

SenStadtUm

<u>Klimagutachten</u>

*Der Fachbeitrag Stadtklima, der in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE auf Seite 37 genannt werde und vollständig in den Anlagen zum Bebauungsplan einzusehen sei, werde kritisiert.*
*Bereits die Definition der Nutzungsstruktur in Abb. 2.1 auf Seite 2 des Gutachtens sei fehlerhaft. So werde der tatsächliche Mauerpark als „baulich geprägte Grünfläche“ bezeichnet – in Wahrheit sei er aber als „Gehölz, Park“ zu klassifizieren. Die Fläche westlich des Mauerparks (Gegenstand des geplanten Bebauungsplan 1-64b) ist bereits als „Siedlungsfläche“ charakterisiert – tatsächlich sei sie aber eine „baulich geprägte Grünfläche“. Die unmittelbar östlich an das geplante Baugebiet liegende Fläche (mit Kletterfelsen, Spielplatz und Moritzhof) wird als „Siedlungsfläche“ eingestuft – tatsächlich ist sie aber eine „baulich geprägte Grünfläche“.*

*Warum die korrekte Definition der Nutzungsstruktur so wichtig sei? Weil darüber in die Modellrechnung FITNAH möglicherweise gleich zu Beginn der Modellrechnung falsche Parameter übernommen würden. Wären die oben genannten Flächen korrekt spezifiziert, würde herauskommen, dass diese in vielfacher Weise bereits Flächen seien, in denen nachts Kaltluft entstehe und in kleinflächigen Kaltluftströmen der umliegenden Bebauung zur Entlüftung dienen könnten.*
*Ein weiterer schwerwiegender Fehler bei der Klassifizierung der Nutzungsstruktur hätte sich in der genannten Abbildung im nördlichen Bereich des geplanten Baugebietes eingeschlichen. Die umfangreiche Kleingartenanlage östlich der Sonderburgerstraße werde als „Siedlungsfläche" eingestuft, obwohl sie eindeutig wie die beiden Kleingartenanlagen nördlich und nordöstlich davon korrekt als „baulich geprägt Grünfläche" eingestuft werden müsste.*
*Hier sei die falsche Klassifizierung noch erheblicher, denn damit werde bereits optisch die Grünschneise, die sich aus den nördlich gelegenen Gleisanlagen ergebe, unterbrochen. Die alten und zum großen Teil noch bestehenden Bahntrassen, die in die Stadt hineinführen würden, seien ausgezeichnete Bahnen für umfangreiche Kaltluftströmungen und hätten für die Durchlüftung der austauscharmen Innenstadtbereiche eine besonders hohe Bedeutung. Im Landschaftsprogramm des Berliner Senats von 1994 werde auf Seite 28 ausdrücklich gezeigt, dass im Mauerpark eine solche Belüftungsbahn münde.*
*Im gleichen Bericht könne man auf der Seite 27 lesen: „Durch Erhalt und Schaffung sog. Belüftungsbahnen (Grünschneisen, Bahntrassen) zwischen diesen Kaltluftentstehungsgebieten und innerstädtischen Freiräumen können die klimatisch günstigen Eigenschaften bis in die belasteten Bereiche hineinwirken." Und auf Seite 39 heiße es: „Zur Verbesserung des Stadtklimas soll daher vordringlich in der Innenstadt ein erhöhter Freiflächen- und Vegetationsanteil angestrebt werden. ... Um die Anreicherung der Luft mit Schadstoffen so gering wie möglich zu halten, ist eine gute Durchlüftung der Stadt unerläßlich."*
*Das Gutachten stelle auf Seite 30 richtig fest, „dass das zu bebauende Areal aufgrund seiner Lage eine wichtige lokale Funktion für den Luftaustausch und damit zur Reduzierung der sommerlichen Wärmebelastung in der angrenzenden Bebauung leistet."*
*An der schmalsten Stelle dieses Areals solle nach der vorliegenden Bauplanung nun ein ca. 470 m langer und 20 m hoher, horizontaler, geschlossener Baukörper eingezogen werden. Es sei kaum nachvollziehbar, dass das Gutachten aufgrund dieser Dimensionen zu dem Ergebnis kommt, dass „eine Erhöhung der Lufttemperatur ... nicht zu erwarten sei" und die bioklimatische Situation „nur kleinräumig" beeinflusst werde.*
*Der Widerspruch zwischen der allgemeinen Betrachtung und den vermeintlichen „Ergebnissen" sei so groß, dass man nicht umhin komme, einige Ausführungen zur wissenschaftlichen Qualität des Gutachtens selbst zu machen. Geonet sei das einzige Institut, das mit der Klimamodellberechnung FINTNAH arbeite. Der wichtigste Berater dieses Instituts sei nun auch noch ausgerechnet der Erfinder dieses Modells. In der wissenschaftlichen Auseinandersetzung in der Republik spiele dieses Modell so gut wie keine Rolle. Es gebe viele, viele andere Modelle (DASIM, DIWIMO, ENVI-met, IBS, KAMM, KALM, MEMO, METKAT, MIMO, MISKAM, MUKLIMO etc.), die zum Teil mit anderer Parametrierung und/oder anderer Gewichtung der Parameter möglicherweise zu einem anderen Ergebnis über die kleinklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung gekommen wären. Es sei beispielsweise überhaupt nicht nachvollziehbar, warum die Datenerfassung und Datenmodellierung ausschließlich für austauscharme Sommernächte erfolgte.*

Senatsdrucksache

Die Unabhängigkeit des beauftragten Klimagutachters wird nicht angezweifelt. Das private Ingenieurbüro hat die Auswirkungen auf das Lokalklima in seinem Gutachten auf Grundlage gültiger gesetzlicher Vorschriften und anerkannter aktueller Prognose- und Berechnungsmodelle ermittelt.
Das im Klimagutachten verwendete Berechnungsmodell FITNAH ist in der Tat nur eines von vielen zur Verfügung stehenden Modellen. Es ist allerdings vielfach validiert und hat sich in der Praxis bei zahlreichen Anwendungen bewährt.
Die verwendeten Modelleingangsdaten wurden grundsätzlich aus der im Informationssystem Stadtentwicklung und Umwelt (ISU) dargestellten Nutzungsstruktur abgeleitet. Um den speziellen Anforderungen der Modellanalyse gerecht werden zu können, wurde die Nutzungsklassifizierung des ISU zu einem 7-klassigen Nutzungsschlüssel aggregiert. Diese, in Abb. 2.1 des Gutachtens dargestellte Einordnung, wurde vor Einspeisung in das Berechnungsmodell für jede Einzelfläche nochmals individuell angepasst. Dabei wurden weitere Angaben zur Bebauungsdichte und -höhe sowie zum Versiegelungsgrad berücksichtigt.
Die Datenerfassung und Datenmodellierung erfolgte für austauscharme Sommernächte, da diese insbesondere in Bezug auf die Durchlüftungssituation der Siedlungskörper ein humanbioklimatisches Worst-Case-Szenario darstellen. Die vergleichsweise geringen Windgeschwindigkeiten bei autochthonen Wetterlagen bedingen einen herabgesetzten Luftaustausch in der bodennahen Luftschicht, was bei gleichzeitiger hoher Ein- und Ausstrahlung zur Ausbildung von lokalen bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen führt, die bei „Normalwetterlagen“ nicht auftreten.
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „eine Erhöhung der Lufttemperatur in angrenzenden Siedlungsflächen nicht zu erwarten ist“. Es ist zwar durchaus naheliegend, dass sich die Temperaturen in Siedlungsräumen durch eine zusätzliche Bebauung in der Nachbarschaft erhöhen können, diese Spekulation wird im konkreten Fall durch die Modellergebnisse aber nicht unterstützt.

SenStadtUm

Versiegelung

*Eine weitere Versiegelung werde abgelehnt.*
*Der Umweltbericht stelle im Prognoseteil die Umweltauswirkungen nicht transparent dar. Sowohl in der Sach- als auch Wertebene seien erhebliche Defizite festgestellt worden: Im Kapitel II.2.2.2.1 heiße es, dass nur mit einer leichten Zunahme an versiegelter Fläche zu rechnen sei. Leider fehle es hier an einer transparenten Benennung des Umfangs der Neuversiegelung.*
*Der Tabelle sei zu entnehmen, dass zukünftig ein Versiegelungsgrad von 76,6 % zu erwarten sei. 28.405 m² seien zukünftig versiegelt. Dem Kapitel II.2.1.2.2 könne entnommen werden, dass der Versiegelungsgrad im Bestand bei 42 % liege (15.508 m²). Durch die Planung werde damit nahezu eine Verdopplung des Versiegelungsgrades erreicht. Insgesamt erfolge eine Neuversiegelung von 12.897 m². Dies entspreche 1,2 ha. Damit würden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet.*
*Im Rahmen der Abwägung nach § 3 Abs. 1 BauGB (S. 155) werde darauf verwiesen, dass eine detaillierte Ver- und Entsiegelungsbilanz im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet werde. Dem Umweltbericht können zwar einzelne Tabellen zum Bestand und zur Prognose entnommen werden, die Ermittlung einer Differenz und damit eine Bewertung des Umfangs der Beeinträchtigung würden aber fehlen.*

Grundsätzlich wurden die Auswirkungen der der geplanten Bebauung auf die Umwelt und speziell die Bodenversiegelung im Umweltbericht ermittelt und im Rahmen der Aufstellung mit anderen Belangen des Bebauungsplans abgewogen. Im Ergebnis wird einer hohen zulässigen Grundfläche, insbesondere durch Tiefgaragen, der Vorzug gegenüber einer Freihaltung von weiteren Teilen des Grundstücks eingeräumt. Gründe für diese Entscheidung sind vor allem die gute Erschließung und die zentrale innerstädtische Lage des Grundstücks. Im Sinne des Vorrangs der Innentwicklung (§ 1a Abs. 1 BauGB) und der gewünschten Orientierung an den Bebauungsmaßen der Umgebung sind die festgesetzten zulässigen Grundflächen gerechtfertigt.
Die erweiterten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen sind notwendig, um eine Befriedigung des Stellplatzbedarfs sicherzustellen. Die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen verbunden mit der Erdüberdeckung sowie Begrünung der Tiefgaragen tragen dazu bei, die Folgen des hohen Versiegelungsanteils zu mindern.
Im Umweltbericht wird das Thema „Versiegelung“ angepasst und ausführlicher dargestellt. Grundsätzlich ist zwischen der Überbauung von Freiflächen durch bauliche Anlagen jedweder Art (Versiegelung ohne Berücksichtigung der Teilversiegelung) und der effektiven Versiegelung zu unterscheiden. Hier wird bei den verschiedenen Befestigungsarten von Wegeflächen noch der Grad der Wasserdurchlässigkeit berücksichtigt (Teilversiegelung). Da bei der Prognose der Umweltauswirkungen der Anteil an teilversiegelten Flächen nicht zuverlässig abschätzbar ist, beziehen sich die Aussagen in Kapitel II.2.2.2.1 auf die festgesetzten Grundflächen i.V.m. den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die für Teilflächen geplante Ausführung von Wegebelägen in wasserdurchlässiger Bauweise wird in Kapitel II.2.3.2.3 als Minderungsmaßnahme aufgeführt.

SenStadtUm

Beeinträchtigung des Grundwassers und Regenwasserentwässerung

*Im Kapitel II.2.2.3 heiße es, dass sich der Zustand des Schutzgutes Wasser nicht erheblich ändern werde. Diese Aussage sei nicht nachvollziehbar. Aufgrund von Platzmangel solle auf eine Anlage von Mulden verzichtet werden. Es werde daher ein Konzept von Rigolen und/oder Staukanälen erarbeitet. Bereits der Verzicht auf Mulden führe zu einer Verschlechterung der Bestandssituation, da damit der Umfang der Verdunstung erheblich reduziert werde. Insbesondere der Bau von Staukanälen hätte jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes zur Folge. Das anfallende Niederschlagswasser würde damit dem lokalen Wasserhaushalt entzogen werden. Die Planung führe damit indirekt zu einer Belastung der Vorflut, da das Wasser in die Mischwasserkanalisation eingespeist werde und nicht, wie in II.2.3.2.8 dargestellt, in eine Regenwasserkanalisation. Die Mischwasserkanalisation sei überlaufanfällig. Für das Land Berlin sei die Grundwasserneubildung nicht mehr primäres Ziel. Dies wurde zum Beispiel bei der Überarbeitung des Berliner Bewertungsmodells 2004 berücksichtigt. Ziel sei ein naturnaher Wasserhaushalt, bei dem sich Ein- und Austräge im Gleichgewicht halten. Das werde durch die Planung nicht erreicht. Durch die enorme Erhöhung des Versiegelungsgrades komme es zu einem hohen Oberflächenabfluss. Im Rahmen des Niederschlagswasserkonzeptes, das erarbeitet werden solle, sollte die Wasserhaushaltsgleichung beachtet werden und ermittelt werden, wie naturnah der Wasserhaushalt im Prognosefall sein würde. Damit lasse sich abschließend beurteilen, ob durch die Planung erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verbunden seien. Im Rahmen*

*der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (S. 187) heiße es, dass die Begründung um die Komponenten Oberflächenabfluss, Versickerung und Verdunstung ergänzt werden solle.*
*Die Versiegelung der Flächen (oberirdisch sowie durch weitreichende Tiefgaragen auch unterirdisch) führe zu einer massiven Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes und einer möglichen Grundwasserabsenkung.*
*Bereits jetzt wären ohne Bebauung die Tiefgaragen im angrenzenden Wohnhaus Graunstraße / Ramlerstraße von Grundwasser überschwemmt.*
*Es sei unsinnig, einerseits ein großes unterirdisches Wasserbecken zu bauen, um nicht abfließendes Wasser aufzunehmen und gleichzeitig vorhandene natürliche Wasserspeicher komplett zu versiegeln.*

Die Ausführungen zu den Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden auf Grundlage der Stellungnahme in Kapitel II.2.2.3 der Begründung angepasst.
Im Ergebnis wird im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass auf Grund der geplanten vollständigen Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Wassers in die Mischwasserkanalisation (Oberflächenabfluss) bei Umsetzung der Planung das Ziel, im Plangebiet einen naturnahen Wasserhaushalt sicherzustellen, nicht erreicht werden kann.
Eine rechnerische Ermittlung der Ein- und Austräge von Grundwasser, wie sie im „Ausführlichen Verfahren“ des Leitfadens „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ dargestellt wird, ist im vorliegenden Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Hier ist es ausreichend, an Hand des Indikators Versiegelung eine überschlägige Prognose der Umweltauswirkungen durchzuführen. Dies entspricht der Vorgehensweise des „Verfahrens zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“, welches für das vorliegende Planverfahren grundsätzlich das passende Bewertungsverfahren ist.
Beeinträchtigungen angrenzender unterirdischer Gebäudeteile durch Grundwasser in Folge der Neubebauung sind nicht zu erwarten. Durch die verstärkte Ableitung des anfallenden Wassers ist in der Umgebung des Plangebiets künftig eher von sinkenden Grundwasserspiegeln auszugehen.
In Bezug auf geplante Stauraumkanäle ist zwischen zwei verschieden Vorhaben zu unterscheiden. Zum einen planen die Berliner Wasserbetriebe im Bereich der geplanten Erweiterung des Mauerparks (Bebauungsplan 1-64b) einen ca. 7000 m³ großen Stauraumkanal, der allgemein der Entlastung der Mischwasserkanalisation bei Starkregenereignissen dienen soll.
Zum anderen plant unabhängig davon, aber mit gleicher Zielstellung, die Vorhabenträgerin im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ des Bebauungsplans 1-64a VE den Einbau von zwei kleineren Anlagen (Volumen ca. 470 m³) zur Rückhaltung und temporären Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser. Die Schaffung dieser Einrichtungen ist erforderlich, da auf Grund anderer Planungsbelange (hohe bauliche Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung, Schaffung von Wohnraum in gefragter Lage) auf dem Grundstück keine ausreichenden Flächen für Rückhaltung und Versickerung im Bodenkörper zur Verfügung stehen. Im Fall von Starkregenereignissen wird das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und nachfolgend gedrosselt eingeleitet. Eine Überbelastung der Kanalisation und Gewässerbelastungen der Vorflut durch den anthropogen induzierten Oberflächenabfluss werden so vermieden.

Senatorium

Flora / Verlust von Pflanzen und Vegetationsflächen

*Der Verlust von Vegetation werde kritisiert.*
*Die Natur habe sich im Laufe der Jahre die Brach- und Gewerbeflächen auf dem Erweiterungsgelände neben dem Mauerpark zurückerobert. Die so verwilderten Flächen sollten in jedem Fall als naturnaher Park erhalten werden, anstatt sie zu bebauen.*
*Eine Vielzahl schützenswerter bzw. gebietsfremder Pflanzenarten hätte sich auf dem zur Bebauung freigegebenen Bereich etabliert.*
*Auch beim Schutzgut Pflanzen und Tiere seien die Umweltauswirkungen nicht transparent benannt worden. Hier heiße es, der Anteil an Vegetationsfläche würde sich nicht grundlegend ändern. Diese Ausführung könne nicht nachvollzogen werden. Nur 6.210 m² würden zukünftig weder unter- noch überbaut werden. Im Bestand wären 14.776 m² Vegetationsfläche vorhanden. Es seien daher erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese könnten durch extensive Dachbegrünung reduziert werden, dennoch würden erhebliche Auswirkungen verbleiben.*
*Für die Dachbegrünung wäre es sinnvoll, auch eine Flächenangabe anzuführen.*
*Im Kapitel II.2.2.6.2 heiße es, dass die Neubebauung einen Bedarf an 12.400 m² privater Grünfläche auslöse. Dieser Bedarf ließe sich unter der Berücksichtigung der Dachbegrünung auf den Gebäuden decken. Es handele sich aber, wie an anderer Stelle ausgeführt, um eine extensive Dachbegrünung. Diese habe nicht den Erholungswert einer intensiven Begrünung.*
*In Kapitel II 2.2.9 heiße es „die im Plangebiet ohnehin nur in geringem Maß vorhandenen Vegetationsflächen". Der Flächenanteil betrage aber über 40%. Das wäre zu erklären.*

Grundsätzlich wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt und speziell auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt im Umweltbericht ermittelt und im Rahmen der Aufstellung mit anderen Belangen des Bebauungsplans abgewogen. Im Ergebnis wird einer fast vollständigen Beseitigung des Vegetationsbestandes im Rahmen der Neubebauung gegenüber einer Sicherung der Vorrang eingeräumt. Gründe für diese Entscheidung sind vor allem die nach naturschutzfachlichen Kriterien relativ geringe Wertigkeit der im Bestand vorhandenen Biotoptypen. Besonders geschützte Biotope wurden nicht angetroffen. Die kartierten Biotope sind, mit Ausnahme der größeren Bäume, in relativ kurzen Zeiträumen regenerierbar. Die gute Erschließung, die zentrale innerstädtische Lage des Grundstücks und der Vorrang der Innentwicklung (§ 1a Abs. 1 BauGB) sind weitere Gründe für diese Entscheidung. Die Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen zur Begrünung teilweise kompensiert.
Vegetationsflächen auf Dächern von Gebäuden und Tiefgaragen tragen, wie durch die Einwendung bestätigt, zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bei. Der Umfang der künftigen Vegetationsflächen wird in Kapitel II.2.2.1.1 dargestellt. Er lässt sich z.B. für das Vorhabengebiet Wohnen wie folgt ermitteln: Nach textlicher Festsetzung Nr. 18 sind 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hier: ca. 16.850 m²) gärtnerisch anzulegen, dies entspricht ca. 8.430 m². Nach textlicher Festsetzung Nr. 19 sind 6.000 m² der Dachflächen zu begrünen. Es ergeben sich somit Vegetationsflächen von 14.430 m², was allein für diesen Teilbereich schon annähernd dem Bestand entspricht. Davon abgesehen wird auch im Umweltbericht die Einschätzung geteilt, dass für das Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen.
Die Bedarfsberechnungen zu erforderlichen Grünflächen für die freiraumbezogene Erholung stützen sich grundsätzlich auf die Ausführungen in der Begründung zum Landschaftspro-

Stadtplanung

gramm Berlin. Eine Differenzierung zwischen extensiver und intensiver Begrünung erfolgt dort nicht. Der plausiblen Einwendung wird jedoch gefolgt. Bei der Bilanzierung des Umfangs privater Grünflächen auf dem Baugrundstück in Kapitel II 2.2.6.2 wird künftig nur noch auf die konkret zugänglichen und nutzbaren Freiflächen abgestellt. Der extensiven Dachbegrünungen wird künftig nur noch eine ergänzende Funktion bei der wohnungsbezogenen Erholung zugesprochen.

Bäume

*Baumfällungen werden kritisiert.*
*Eine Baumgruppe, die viele Vögel beheimate, stehe im Bereich der geplanten Rampe.*
*Es werde in der Begründung zum Bebauungsplan zwar auf die Baumschutzverordnung und auf separate Einzelprüfungen der zu fällenden Bäume verwiesen, aber noch keine Ausgleichsmaßnahmen kalkuliert. Spätestens im Zuge eines Bauantrages müssten diese Ausgleichmaßnahmen der 69 schützenswürdigen Bäume, die auf dem Gebiet kartiert wurden, konkretisiert werden. Des Weiteren müsse beachtet werden, dass Baumfällungen nur außerhalb der Vegetationsperiode ohne Befreiungsantrag durchgeführt werden dürfen. Eine Anpflanzung heimischer Baumarten siehe „Pflanzen für Berlin, Verwendung gebietseigener Herkünfte“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013) sei zu empfehlen.*

Grundsätzlich wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt und speziell den Baumbestand im Umweltbericht ermittelt und im Rahmen der Aufstellung mit anderen Belangen des Bebauungsplans abgewogen. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde festgestellt, dass die vorhandenen Bäume auf Grund ihres Standorts (Lage im Bereich künftiger Gebäude und Wege) und ihres Zustands nicht in die künftige Bebauung integrierbar waren.
Im Ergebnis wird einer weitgehenden Beseitigung des Baumbestandes im Rahmen der Neubebauung gegenüber der Erhaltung der Vorrang eingeräumt. Die kartierten Bäume erreichen zwar teilweise eine gewisse Größe, sind aber in Bezug auf den Naturschutz und das Landschaftsbild nicht als besonders wertvoll zu bewerten. Die gute Erschließung, die zentrale innerstädtische Lage des Grundstücks und der Vorrang der Innentwicklung (§ 1a Abs. 1 BauGB) sind weitere Gründe für diese Entscheidung.
Die Beeinträchtigungen werden durch Festsetzungen zur Begrünung sowie durch Ersatzpflanzungen nach der Berliner Baumschutzverordnung teilweise kompensiert.
Die Baumgruppe im Rampenbereich kann wegen der notwendigen Erschließung des Grundstücks nicht erhalten werden. Eine Integration in die Verkehrsfläche ist aus räumlichen Gründen nicht möglich. Anderweitige Erschließungen über die Swinemünder Straße und die Schwedter Straße wurden geprüft aber in der Gesamtbewertung verworfen. Da die Bäume unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen, sind bei Fällung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Die Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Baumschutzverordnung sowie die Empfehlung zur Verwendung heimischer Baumarten werden zur Kenntnis genommen. Sie können im Rahmen von Fällanträgen berücksichtigt werden.

Tiere / Artenschutz

*Mit der Bebauung würden viele schützenswerte Tierarten ihren Lebensraum verlieren, der anderswo aufwändig geschaffen werden müsse.*

Senatsdrucksache

*Unter besonderem Schutz stehende Arten bzw. auf der Vorwarnliste der Roten Liste Berlin stehende Tiere würden dem Häuserneubau weichen müssen.*
*Es seien dort viele Vogelarten sowie seltene Brut- und Futterstätten zu finden: Falken, Habichte, Amseln, Meisen, Spatzen, Drosseln, Stieglitze, Grünfinken, Elstern, Nebelkrähen und Saatkrähen, Kleiber, Spechte, Eichelhäher, Lerchen.*
*Die Stadt werde ärmer an Wildtieren wie Vögel, die weniger Raum für Nistplätze in Hecken und Gebüsch finden würden. Man würde bald weniger Vögel singen hören.*
*Durch die Bebauung würden bedrohte Käfer- und Schmetterlingsarten, die sich dort fänden, vernichtet werden.*
*Da im Plangebiet Standorte für Boden-, Busch- und Baumbrüter verloren gehen würden, müssten Nistkästen als Ausgleich mindestens 1:1 zu den Brutvogelpaaranzahlen geschaffen werden. Es dürfe nicht vergessen werden, die Reinigung der Kästen zweijährig festzuschreiben, da diese bei Verschmutzung durch Kot und Nistmaterial des Vorjahres sonst von den Vögeln nicht mehr angenommen werden würden.*

Grundsätzlich ist bei Umsetzung der Planungen von einer Abnahme der Artenvielfalt im Plangebiet auszugehen. Dies ist bei Berücksichtigung der grundlegenden Ziele des Bebauungsplans nicht vermeidbar und wird in der Abwägung hingenommen. Dies ist gerechtfertigt, da die faunistischen Gutachten keine Vorkommen von Arten ergeben haben, die aus naturschutzrechtlichen Gründen eine Änderung der Planung erforderlich machen würden.
Es wurden faunistische Fachbeiträge zu den Arten(gruppen) Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse und Stechimmen (Wildbienen und Wespen) erarbeitet (August 2013). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Arten(gruppen) Fledermäuse, Zauneidechse und Stechimmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Für die Brutvögel des Plangebiets kann durch eine Beschränkung der Bautätigkeiten (Fäll- und Abrissarbeiten) auf Zeiten außerhalb des Brut- und Aufzuchtgeschehens ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote weitgehend vermieden werden. Als Ausgleich für die Beseitigung von dauerhaft geschützten Niststätten (Höhlen und Nischen) wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Vorhabenträger Nisthilfen für Gebäudebrüter im Plangebiet anzubringen hat.
Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tierarten, hier Vögeln, zu beeinträchtigen. Das Verbot wird grundsätzlich erst bei einer konkreten Beeinträchtigung wirksam. Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

<u>Dachbegrünung</u>
*Das Gutachten zur Stechimmenfauna sei eine wichtige Information bezüglich der Artenvielfalt und Biodiversität. Daher würde es bedauert werden, dass dieser Aspekt des Gutachtens keine weitere Bedeutung in der Planung erhalten hätte. Es seien insgesamt 66 Arten gefunden worden, davon zwei Arten die in der Roten Liste der Bienen und Wespen von Berlin (2005) noch unbekannt wären (Kategorie 0, ausgestorben oder verschollen). Aufgrund der hohen Wertigkeit der betroffenen Bienenarten wird eine Festsetzung der Artenliste der extensiven Dachflächenbegrünungen gefordert. Die geschützten Bienenarten müssten durch eine entsprechende Ansaat von Futterpflanzen gefördert werden, um die ökologische Funk-*

Senatsdruck

*tion des Gebietes fortsetzen und sichern zu können. Die Vorkommen der seltenen Arten dürften nicht einfach ignoriert werden.*
*Ansaat auf extensiven Dachbegrünungen sei beispielsweise mit blütenreichen Säumen und Hochstaudenbeständen bis hin zu Magerrasen zu empfehlen.*
*Generell würde eine Festsetzung von 50 % der Dachflächen zur Begrünung mit einer 70 cm hohen Erdschicht als positiv angesehen. Eine Ansaat gezielter Futterpflanzen für die Bienen- und Wespenarten würden diese Maßnahme enorm aufwerten. Dennoch sei eine Festschreibung über Pflegemaßnahmen der extensiven Dachbegrünungen notwendig, da diese bei Selbstüberlassung eventuell verwahrlosen oder eingehen und somit nicht mehr die Ausgleichsfunktion übernehmen können. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Klarstellend ist anzumerken, dass die Festsetzung einer Erdschicht von 70 cm nur für die Dachflächen von Tiefgaragen gilt.
Der Forderung nach Festlegung einer Artenliste für extensive Dachbegrünungen wird gefolgt und im Durchführungsvertrag vereinbart. Die in der Stellungnahme genannten Arten bilden hierzu die Grundlage.

Ausgleichsmaßnahmen im erweiterten Mauerpark

*Es wird im Ausgleich dieses Bebauungsplanes eine Schaffung einer beruhigten Zone mit ruderalem Halbtrockenrasen und ruderalen Staudenfluren innerhalb der Erweiterung des Mauerparks zur Schaffung eines neuen Lebensraumes für die vertrieben Arten gefordert. Speziell auf die Wertigkeit des Gebietes für die Avifauna durch das Vorkommen der bodenbrütenden Art Nachtigall wird hingewiesen, welches in der Begründung ebenso erwähnt wurde. Da im Bebauungsgebiet aller Wahrscheinlichkeit nach kein Ausgleichshabitat für die Nachtigall geschaffen werden könne, müsse dies in der Erweiterung des Mauerparks geschehen. Da dieser Bebauungsplan indirekt mit der Planung der Erweiterung verknüpft sei, müsse es an dieser Stelle bereits erwähnt werden, um Beachtung zu finden.*

Angesichts des zu erwartenden hohen Nutzungsdrucks auch im Bereich der Erweiterung des Mauerparks lässt sich die Anlage von beruhigten Zonen für Bodenbrüter, speziell für die Nachtigall voraussichtlich nicht mit den sonstigen Gestaltungszielen für die Anlage vereinbaren. Angesichts der erforderlichen Mindestgröße solcher Flächen würden diese voraussichtlich eine unangemessene Einschränkung der Erholungsnutzung bedeuten. Die Flächen der Mauerparkerweiterung sind zudem nicht Gegenstand dieses Planentwurfs, sondern des Bebauungsplanentwurfs 1-64b.
Weiterhin ist eine solche Maßnahme unter dem Aspekt des Artenschutzes nicht erforderlich. Die Population der Nachtigall befindet sich in Berlin einem guten Erhaltungszustand. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Art bei Umsetzung der Planungen im Umfeld des Plangebietes weiterhin in ausreichendem Umfang geeignete Habitate vorfindet.

Grünes Band / Biotopverbund / Lebensräume für Tiere

*Die Fläche, auf der gebaut werden solle, grenze direkt an das "Grüne Band", das von der Innenstadt bis zum Berliner Barnim reiche und zum großen Teil seit 2010 Landschafts-*

Senatsdum

*schutzgebiet sei. Das "Grüne Band" würde durch die Bebauung an dieser Stelle fast vollständig durchtrennt.*
*Es wird die Realisierung der Grünverbindung vom Mauerpark zum Volkspark Humboldthain gefordert, da dies ein wichtiges Ziel des Berliner Netzwerkes für Grünzüge zur Biotopvernetzung sei.*
*Die Planung folge nicht der Flächennutzungsplanung, die im Plangebiet eine Grünverbindung zeige. Ein grünes Band sei wichtig für die Vernetzung der Wegebeziehungen sowie im Sinne eines Biotopverbundes.*
*Viele Tiere könnten nicht mehr so einfach ihr Revier verändern, weil der Biotopverbund fehlen würde. Dies widerspräche den Vorgaben des § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes, der eine Gefährdung des Biotopverbundes verhindern soll.*

Nach der Arbeitskarte Biotopverbund des Landschaftsprogramms ist das Plangebiet weder in Bestand noch Planung Teil des Biotopverbundes. In der Planungskarte sind die nördlich angrenzenden Bahnflächen als potentielle Kernflächen eingetragen. Somit werden Biotopverbundplanungen durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.
Im Hinblick auf die Planung „Grünes Band Berlin“, die eine Vernetzung in Nord-Süd-Richtung zum Ziel hat, kann der Darstellung, der Grünzug würde an dieser Stelle fast vollständig durchtrennt, nicht gefolgt werden. Die Planungen sehen den Verlauf in diesem Bereich innerhalb des bestehenden Mauerparks vor. Eine angrenzende Bebauung findet sich auch in diversen anderen Abschnitten des Grünen Bandes und widerspricht seiner Zielsetzung nicht.
Die Schaffung einer überörtlichen Grünverbindung in Ost-West-Richtung zwischen Mauerpark und Humboldthain ist Ziel der Planung. Sie wird durch eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung auf der Planstraße und in deren westlicher und östlicher Verlängerung gesichert. Der Anschluss an den Mauerpark wird unmittelbar gewährleistet und die Vernetzungsfunktion hergestellt. Der geplante Quartiersplatz (Fußgängerbereich) und der Spielplatz werden in die Vernetzungsfunktion einbezogen und erhöhen dadurch die Qualität der Verbindung. Die teilweise offenen Bebauungsstrukturen mit ihren privaten Grünflächen unterstützen zudem Funktionen des Biotopverbundes.
Zusätzlich erfüllen die nördlich angrenzenden Bahnflächen Biotopverbundfunktionen. Diese Biotopflächen, insbesondere im Bereich der Gleisböschungen, bleiben erhalten. Da im Geltungsbereich eine lärmabschirmende Bebauung geplant wird, rücken die Baukörper eng an die nördliche Geltungsbereichsgrenze heran, so dass eine Ausweitung der Flächen in den Geltungsbereich hinein nicht möglich ist. Dies ist in Abwägung unterschiedlicher Belange der Planung jedoch hinnehmbar.

<u>Landschaftsprogramm / Fachplanung Grün- und Freiflächen / Biotopverbund / Ausgleich aus Planfeststellungen</u>

*Der Bebauungsplan widerspreche ohne Not oder ernsthafte Abwägung dem Landschaftsprogramm Berlin von 1994 (zuletzt ergänzt 2011), einschließlich Artenschutzprogramm. Für das gesamte Planungsgebiet des 1-64a VE halte das Landschaftsprogramm konkrete Planungsziele und Dringlichkeiten fest. Bezüglich der Planungsziele Biotop- und Artenschutz werde das gesamte Plangebiet hinsichtlich seines Raumtyps dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugewiesen. Insbesondere entlang der Bahnstrecke sei die Grünfläche (Mauerpark) an den westlich liegenden Volkspark Humboldthain anzubinden (Teilplan*

*Erholung und Freiraumnutzung) und wären zudem Verbindungsbiotope für Arten der Grünanlagenbiotope (Teilplan Biotop- und Artenschutz) zu schaffen. Der Fachplan Grün- und Freiflächen des Bezirksamtes Mitte (Bezirksamtsbeschluss Nr. 525 vom 02.12.2008) weise entlang der Bezirksgrenze zwischen Gleimstraße und Bahngelände einen Gebietsstreifen als Teil einer Grünverbindung mit 40 bis 60 m Breite als Maßnahmebereich für Wohnumfeldverbesserungen und Zielplanung öffentliche Grünfläche aus. Diese Zielsetzungen zur Sicherung von Grünflächen hätten im vorliegenden B-Planentwurf aufgegriffen werden müssen, um den Nutzungsdruck auf die vorhandenen Grünflächen zu verringern.*
*Der Darstellung, dass die „angestrebte Wegeverbindung zwischen den Grünflächen Mauerpark und Volkspark Humboldthain im Geltungsbereich hingegen planungsrechtlich gesichert werden kann", sei zu widersprechen, da die alleinige Ausweisung einer Geh- und Radwegeverbindung, die überwiegend auf der Straße geführt werde, nicht ausreichend sei, um eine Grünverbindung mit all ihren Funktionen (Erholung, Biotop- und Artenschutz) herzustellen bzw. die Zielstellung der übergeordneten Planungen zu erfüllen.*
*Aus dem Landschaftsprogramm ergäbe sich zudem, dass die von der Investorengruppe Groth als „Gegenleistung" für die Umsetzung des Bebauungsplans 1-64a VE in Aussicht gestellte südliche Parkerweiterung ohnehin schon im Rahmen der städtischen Ausgleichskonzeption als Ausgleichsmaßnahme eingeplant sei. Die Fortsetzung Richtung Norden bis zur Bornholmer Straße und die Erweiterung auf der Weddinger Seite werde als eine Kompensationsmaßnahme für die Beeinträchtigungen aus dem Bau der Schnellbahnverbindung Hannover – Berlin realisiert. Die Parkerweiterung sei also seit Jahren als kompensierende Ausgleichsfläche für den Bau der Schnellbahn eingeplant ohne weitere Verdichtung mit 709 hochpreisigen Wohnungen. Deshalb hätte das Bezirksamt Mitte LuV Umwelt und Natur schon früh (2010) empfohlen, wegen der Widersprüche zwischen den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans und den Darstellungen als Ausgleichsfläche die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als oberste Naturschutzbehörde in das Verfahren einzubeziehen. Dies sei bisher nicht geschehen. Die Planung folge nicht der Flächennutzungsplanung, die im Plangebiet eine Grünverbindung zeige. Ein grünes Band sei wichtig für die Vernetzung der Wegebeziehungen sowie im Sinne eines Biotopverbundes.*

Das Landschaftsprogramm ist eine fachbezogene Informationsquelle und eine übergeordnete Zielsetzung für das Land Berlin. Die fachbezogenen Ziele fließen in die Abwägung des Bebauungsplans wie alle übrigen planungsrelevanten Belange ein.
Dies gilt für die Bereichs- bzw. Bezirksentwicklungsplanung sowie für die Fachplanung Grün- und Freiflächen des Bezirksamtes Mitte entsprechend.
Die Einwendungen zu den planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen für die Schnellbahnverbindung Hannover – Berlin sind nicht zutreffend. Die Maßnahmen wurden im bestehenden Mauerpark im Abschnitt zwischen Gleimstraße und Bahnanlagen sowie auf Freiflächen innerhalb der Bahnanlagen umgesetzt. Der Erweiterungsfläche Mauerpark und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64a VE sind keine diesbezüglichen Maßnahmen zugeordnet, Beeinträchtigungen der Maßnahmen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.
Die genannten Widersprüche in der Stellungnahme des Bezirksamts Mitte LuV Umwelt und Natur beziehen sich wiederum auf Darstellungen des Bereichsentwicklungsplans (BEP) Mitte, Fachplan Grün- und Freiflächen, zu vier möglichen, allgemeinen, (noch) nicht einem Bauvorhaben zugeordneten Ausgleichsflächen westlich des bestehenden Mauerparks. Die nörd-

Senatsdatum

lich der Gleimstraße, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64a, geplante Ausgleichsfläche kann nicht realisiert werden.
Die Planungsziele sind mit der Obersten Naturschutzbehörde abgestimmt.

Lichtverschmutzung

*Durch eine Bebauung würde die Lichtverschmutzung durch Straßenlaternen, Gebäudebeleuchtung und Autolicht Einzug halten. Ein natürliches Rückzugsgebiet, das die Nacht den Wildtieren im Mauerpark biete, würde massiv gestört, der Anblick des nächtlichen Sternenhimmels würde hinter künstlicher Beleuchtung zurücktreten.*
*Die Bebauung am Mauerpark werde abgelehnt, weil das Erlebnis von Dunkelheit ein Grundbedürfnis sei, das durch die zunehmende Lichtverschmutzung in Großstädten wie Berlin kaum mehr befriedigt werden könne. Der Mauerpark sei einer der wenigen Orte in Berlin, in dem nachts noch Dunkelheit ohne störendes künstliches Licht erlebt werden könne.*

Es trifft zu, das ein heute nachts schwach beleuchtetes Gebiet auf Grundlage der Planung eine regelmäßige Nachtbeleuchtung erhält. Auch das heute zulässige Gewerbegebiet könnte aber wesentlich stärker beleuchtet werden als die bislang wahrgenommene Nachtbeleuchtung. Insofern könnte auch ohne Planung eine Verschlechterung der Situation eintreten.
Warum gerade der Bereich Mauerpark für die Erlebbarkeit der Dunkelheit besondere Bedeutung haben soll, kann nicht nachvollzogen werden. Mit der umliegenden Bebauung, der Straßenbeleuchtung und dem Jahn-Sportpark mit Flutlichtanlage bestehen schon diverse Lichtquellen im Umfeld. Im Übrigen sind künstliche Beleuchtungen in solchen innerstädtischen Lagen typisch und auch weitgehend unvermeidlich.
Weiterhin überwiegen im Plangebiet auch die Grundsätze der Innenentwicklung und die Ziele der Wohnraumversorgung, denen in einem innerstädtischen Gebiet in Abwägung mit den Belangen der Wahrnehmung eines ungestörten Nachthimmels der Vorrang eingeräumt wird. Etwaige negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind insoweit hinzunehmen. Insbesondere für die Beleuchtung von öffentlichen Flächen und die Anstrahlung von Gebäuden gilt im Land Berlin das landesweite Lichtkonzept, das auch ökologische Belange sowie Aspekte des Schutzes des Nachthimmels berücksichtigt.

SenStadtUm

### V.2.3.11 Erhalt des Gleimtunnels / Abbruch der Stützwand

*Der denkmalgeschützte Gleimtunnel würde durch die Planung der Zufahrt zum Gelände in seinem eigenständigen Wert als Baudenkmal gefährdet werden. Durch Baumaßnahmen und Schadstoff-Emissionen seien Schäden am Tunnel zu befürchten.*
*Die Umsetzung der geplanten Erschließung würde durch den Abriss der gemauerten Stützmauer am nordwestlichen Eingang des Gleimtunnels zu einer denkmalrechtlich völlig inakzeptablen Zerstörung eines Teils des Denkmals führen. Die Stützmauer gehöre auf einer Länge von 3 m zum Denkmalbestand und wirke hinsichtlich der Umgebungswirkung auf ganzer Länge auf das Denkmal im Sinne des Umgebungsschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin.*
*Es seien in der Begründung zum B-Plan keinerlei Gründe bzw. überwiegende öffentliche Interessen aufgeführt, die ein Zurücktreten der Belange des Denkmalschutzes rechtfertigen würden. Das rein privatnützliche Verwertungsinteresse eines Immobilienunternehmens sei ein solcher Grund nicht.*

*Es wird die Gefährdung der Baufestigkeit des sanierungsbedürftigen Gleimtunnels durch Schwerlastverkehr von der Bernauer Straße in das Baugebiet befürchtet.*
*Auch die geplante Überformung des historisch überlieferten Straßen- und Gehsteigpflasters und der Straßenraumaufteilung seien mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar.*
*Wegen stadtweiter Bedeutung des Baudenkmals hätten Eingriffe wie die geplante Tieferlegung der Straße unter dem Tunnel zu unterbleiben. In keinem Fall seien sie ohne Zustimmung der Oberen Denkmalbehörde möglich.*
*Baumaßnahmen würden am Tunnel zu einer Totalsperrung führen. Die Anwohner müssten mit erheblichen Umwegen und zusätzlichen Verkehrsstauungen rechnen.*
*Es wird gefragt, ob die Entfernung der Leitplanken für den Radweg mit dem Denkmalschutz vereinbar sei.*

Die wesentlichen Teile der denkmalgeschützten Anlagen des Gleimtunnels liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden von der Planung nicht berührt, eine Tieferlegung der Straße ist nicht geplant. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz und zur Instandsetzung der übrigen Anlagen des Gleimtunnels werden zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt und sind nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
Ein Eingriff in den denkmalgeschützten Bestand bleibt auf den Abriss eines ca. 10,5 m langen Abschnitts der nördlichen Stützmauer beschränkt; dies schränkt den Aussagewert der Brückenkonstruktion als technisches Denkmal insgesamt nicht ein. Dieser begrenzte Eingriff in das Denkmal wird in Abwägung mit dem Ziel, dringend benötigte Flächen für den Wohnungsneubau zu schaffen, hingenommen. Eine solche abwägende Entscheidung lässt das Denkmalschutzgesetz zu. Da für das Neubauvorhaben nördlich der Gleimstraße eine Erschließungsstraße unabdingbar und nur im Bereich der Stützmauer möglich ist, hat die Obere Denkmalschutzbehörde unter Abwägung aller Belange keine Bedenken geäußert, zumal die Stützmauer nicht Teil des eigentlichen Tunnelbauwerks ist, sondern lediglich der Hangbefestigung dient und nur optisch an die Tunnelwiderlager angeglichen wurde. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Bezirks Mitte hat in ihrem Schreiben vom 20.02.2014 die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abriss dieses Mauerabschnitts erteilt. In der erneuten Trägerbeteiligung wurde sowohl der Oberen als auch Unteren Denkmalschutzbehörde die neue Erschließungsplanung mit Kreisverkehr vorgelegt, beide Behörden haben grundsätzlich keine Bedenken. Die Vorhabenträgerin wird die Rahmenbedingungen zum Abriss der Stützmauer mit der Unteren Denkmalbehörde abstimmen. Über den Eingriff in das Denkmal hinausgehende Schäden sind weder durch die sonstigen baulichen Maßnahmen noch durch den hinzukommenden Verkehr zu befürchten.
Die Leitplanken im Gleimtunnel sind nicht Teil des Denkmals.

### V.2.3.12 Verfahren

<u>Fehlende städtebauliche Begründung (allgemein)</u>
*Der Bebauungsplan habe keine ausreichende städtebauliche Begründung.*
*Der zuständige Bezirksstadtrat habe in einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung erklärt, dass das Planungsziel des vorhabenbezogenen B-Plans sich aus einem Koppelungsgeschäft hinsichtlich der Überlassung von Grundstücksfläche für die Mauerparkfertigstellung ergebe.*

SenStadtUm

Maßgeblich für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die mit diesem Verfahrensschritt bereitgestellten Unterlagen. Die Erforderlichkeit der Planung sowie die städtebauliche Begründung der Planung und der einzelnen Festsetzungen und Regelungen wurde in der Begründung, die Teil der Unterlagen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war, umfassend dargestellt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

*Der Berliner Flächennutzungsplan (FNP) werde rechtswidrig behandelt.*
*Entscheidend für die Entwicklung eines B-Plans aus dem FNP ist, dass dessen Grundzüge berücksichtigt werden. Beispielsweise würde eine beabsichtigte Baufläche quer über eine Grünflächendarstellung die FNP Grundzüge sicherlich berühren (und ein Planerfordernis zur Änderung des FNP auslösen).*
*Dies träfe im vorliegenden Fall zu, da das im FNP als Grünzug geplante Gebiet von 1,5 ha in einer Gesamtgröße quer überbaut werde. Es handele sich somit auch nicht um eine untergeordnete Grenzkorrektur. In den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV FNP) heiße es unter 11.3.2 (Entwicklungsgrundsatz Nr. 6) hierzu:*
*"Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen) … Über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Funktionale Ergänzungsnutzungen zur vorhandenen baulichen Anlage können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freifläche gewahrt bleibt."*
*Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 1-64a VE verstoße somit gegen die Festlegungen des Berliner Flächennutzungsplans (geplante Fläche von 1,5 ha), da die geplante Bebauung keine funktionale Ergänzungsnutzung zur vorhandenen baulichen Anlage, sondern ein eigenständiges Wohngebiet darstelle und die Vorgabe, dass das „Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sein und die Funktion der Grün- und Freifläche gewahrt bleiben müsse", nicht erfüllt sei.*
*Anderslautend als die Rechtsauffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bedürfe es einer vorherigen Änderung des FNP.*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE ist aus dem FNP entwickelt.
Das gesamtstädtisch bedeutsame Planungsziel des FNP zwischen der Bernauer Straße und dem Ringbahngraben ist zum einen die Sicherung des großräumigen öffentlichen Freiraumzusammenhangs aus Mauerweg, Falkplatz, Mauerpark und Jahn-Sportpark und Vernetzungen zum Humboldthain und zum weiteren Verlauf des Mauerwegs. Der FNP stellt dafür eine zusammenhängende Grünfläche mit Symbolen für ungedeckte und gedeckte Sportanlagen (Sportpark, Max-Schmeling-Halle) und Parkanlage dar. Die angrenzenden Grünverbindungen mit Vernetzungsfunktionen nach Pankow und zum Humboldthain werden durch Grünzüge in symbolischer Breite dargestellt. Zum anderen werden als gesamtstädtisches Planungsziel östlich und westlich, an die Grünfläche des Mauerpark angrenzend große, zusammenhängende, innerstädtische Wohnbauflächen W 1 dargestellt. Im Norden grenzen diese an die Bahnflächen der Ringbahn, im Süden und Westen an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Bernauer und Brunnenstraße).

SenStadtUm

Gemäß der Darstellungssystematik des FNP werden Art und Maß der Bodennutzung in ihren Grundzügen dargestellt und generalisierte Aussagen getroffen. Der FNP setzt damit den Rahmen, der auf den nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert wird. Die im FNP gewählte Darstellungsschärfe entspricht den Grundzügen der Planung und lässt den notwendigen Handlungsspielraum für die örtliche Planung. Mit der generalisierten Darstellung werden keine parzellenscharfen Flurstücks- oder Grundstücksgrenzen dargestellt, sondern im gesamtstädtischen Kontext schlüssige übergeordnete Nutzungsvorstellungen. Diese Darstellungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung anhand der konkreten örtlichen Situation und Verhältnisse so zu präzisieren, dass die Grundzüge des FNP erhalten bleiben. Die Ausführungsvorschriften des FNP (Pkt. 11.2 AV FNP) sehen deshalb vor, dass die genaue Bestimmung von Grenzen für Zweckbestimmung und Größe der Grünflächen im Zuge der konkretisierenden Planung erfolgt. Ergänzend wird im Pkt. 11.3.2 (Entwicklungsgrundsatz Nr. 6) der Rahmen abgegrenzt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die örtliche Konkretisierung ausgestaltet werden kann.
Vor diesem Hintergrund wurde bereits 1994 bei der Aufstellung des FNP in der Stellungnahme zu den Anregungen und Bedenken (Abwägungsband, Seite 146) der Auftrag für die weitere Konkretisierung dieses übergeordneten Planungsziels formuliert: „Detaillierte Nutzungsabgrenzungen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu entwickeln."
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt der FNP entlang der Wolliner, Graun- und Ramlerstraße Wohnbaufläche W1 dar. Das Wohngebiet sowie der Kitastandort sind aus dieser Darstellung des FNP entwickelbar
Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zum Mauerpark weicht die Baugebietsgrenze auf ganzer Grundstückslänge geringfügig von der Bauflächendarstellung des FNP ab. Auch vor dem Hintergrund restriktiver Vorgaben für die Entwicklung von Baugebieten aus Frei- und Grünflächen gemäß Ziff. 11.3.2 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des FNP Berlin vom 29.06.2011 ist die Entwickelbarkeit des Baugebiets gegeben. Gemäß Ziff. 11.3.2 der Ausführungsvorschriften besteht „im Zuge der konkretisierenden Planung … die Möglichkeit untergeordneter Grenzkorrekturen zwischen Frei- und Grünflächen und für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen". Auf Grund der Geringfügigkeit der Abweichungen von den FNP-Darstellungen (etwa 1 bis 1,5 ha) ist die Entwicklungsfähigkeit gegeben. Im Gegenzug wird auf den südlich an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzenden Teil (Bebauungsplan 1-64b im Verfahren) eine Erweiterung des Mauerparkareals zu Lasten von im FNP dargestellten Bauflächen vorgenommen (ca. 0,8 ha Zugewinn), so dass insgesamt eine nahezu ausgeglichene Bilanz zwischen Baugebieten und Grünflächen entsteht.
Der im FNP dargestellte nördlich angrenzende Grünzug in symbolischer Breite hat das Ziel, eine überörtliche Grünverbindung zwischen Mauerpark und Humboldthain zu schaffen. Auf Grund der generalisierten Darstellung im FNP liegt dieser Grünzug überwiegend auf Bahnflächen. Laut AV FNP in der Fassung vom 29.06.2011 Entwicklungsgrundsatz 11.5 sind „Grünzüge von übergeordneter Bedeutung dann in einheitlicher Breite dargestellt (...), wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und der Grünzug noch nicht oder nur in Teilstücken vorhanden ist. Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen." Eine unmittel-

Senatsum

bare Größenbestimmung von Grünflächen ist aus den Darstellungen des FNP nicht ableitbar. Die Intention des FNP, zwischen Mauerpark und Humboldthain eine übergeordnete Grünverbindung herzustellen, wird im Zuge der geplanten Maßnahme durch eine weiter südlich gelegene öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung auf der in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraße und in deren westlicher und östlicher Verlängerung gesichert. Der Anschluss an den Mauerpark wird dadurch unmittelbar gewährleistet und die Vernetzungsfunktion hergestellt. Der geplante Quartiersplatz (Fußgängerbereich) und der Spielplatz werden in die Vernetzungsfunktion einbezogen und erhöhen dadurch die Qualität der Verbindung.
Zusätzlich wird die Fuß- und Radwegeverbindung am östlichen Grundstücksrand nach Norden weitergeführt, so dass auch der Anschluss an die überörtliche Grünverbindung des Mauerwegs in Richtung Pankow gewährleistet wird.
Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen sich insgesamt im Entwicklungsrahmen des FNP. Sie stellen im großräumigen Zusammenhang der Freiflächen eine örtliche Grenzkorrektur dar, die dem Grundzug der Planung des FNP nicht entgegensteht. Die 2003 eingeleitete Änderung des FNP für den „Ehemaligen Güterbahnhof der Nordbahn“ (01/03) ging von einer Überbauung des ehemaligen Mauerstreifens über die gesamte Länge zwischen dem Grünzug zwischen Mauerpark und Humboldthain entlang dem Ringbahngraben und der Bernauer Straße sowie bis an die östliche Bezirksgrenze aus, was eine Erweiterung der Bauflächendarstellung im FNP hätte erfordern können. Die in Rede stehenden Flächen liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sollen nunmehr nicht mehr zu Bauflächen entwickelt werden. Stattdessen werden diese zur Erweiterung des Mauerparks herangezogen. Dies entspricht den Intentionen der FNP-Darstellung ebenso wie die Entwicklung des Baugebiets und der Grünverbindung im Plangebiet. Da auch die übrigen Teilbereiche der 2003 beabsichtigten Änderungen am Bahnhof Gesundbrunnen und an der Bernauer Straße obsolet sind, soll die Änderung des FNP eingestellt werden.
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben, da die Grundkonzeption des FNP, nämlich die Erweiterung des Mauerparks und die Sicherung des Freiraumzusammenhangs sowie die Sicherung von Wohnbauflächen durch die vorliegende Planung umgesetzt werden.

SenStadtUm

Widerspruch zum Bereichsentwicklungsplan und Bezirksregionenprofil

*In der Begründung werde darüber informiert, dass der Bereichsentwicklungsplan im Geltungsbereich „eine wichtige Grünverbindung in Ost-West-Richtung entlang des Bahngrabens“ vorsehe. Da der Bebauungsplanentwurf keine Grünverbindung entlang des Bahngrabens vorsehe, verstieße er gegen die Bereichsentwicklungsplanung.*
*Die Planung untergrabe das Bezirksregionenprofil des Bezirks Mitte.*

Die Bereichs- bzw. Bezirksentwicklungsplanung sowie das Bezirksregionenprofil 2014 des Bezirks Mitte sind fachbezogene Informationsquellen und eine übergeordnete Zielsetzungen für den Bezirk Mitte von Berlin. Die fachbezogenen Ziele fließen in die Abwägung des Bebauungsplans wie alle übrigen planungsrelevanten Belange ein. Ein Widerspruch zum Bezirksregionenprofil 2014, Bezirksregion Brunnenstraße Nord ist im Übrigen nicht erkennbar;

zum Thema Erweiterung des Mauerparks wird neben einer neuen Grünfläche ausdrücklich auch ein neues Wohnquartier mit entsprechender Infrastruktur genannt.

Übernahme der Zuständigkeit durch den Senat

*Der Senator für Stadtentwicklung habe die Absicht, das Bebauungsplanverfahren im Mauerparkbereich an sich zu ziehen. Dagegen werde Widerspruch eingelegt und verlangt, dass das Bürgerbegehren weitergeführt werde. Der Widerspruch werde mit Artikel 3 der Berliner Verfassung begründet, die höherwertiges Recht darstelle als die nicht verfassungskonforme Regelung zur Entziehung der Zuständigkeit des Bezirks und seiner Bürgerinnen und Bürger.*
*Wenn der Senat die Entscheidung in dieser Frage wegen der landesweiten Bedeutung derselben an sich ziehe, könne er sich nicht mehr darauf berufen, dass die Abweichung vom FNP zulässig sei, weil es sich dabei um eine zu unbedeutende Fläche handele.*
*Es werde als beängstigend empfunden, dass der Senat dem Bezirk während der Prüfung eines Bürgerbegehrens die Zuständigkeit entziehe. Das spräche nicht für eine vertrauensvolle und dem Bürger gegenüber verantwortungsbewusste Politik. Es gehe wohl eher um die Vorteile einiger weniger Investoren.*
*Die Ignoranz des Senats gegenüber den Sorgen und Einwänden der Bewohner sei nicht akzeptabel. Es könne nicht nur zur Bezirksangelegenheit gemacht werden, wenn die Bürger Berlins unzufrieden seien. Dass sich der Senat frei mache von dieser Handlungsnotwendigkeit, sei erschreckend und diktatorisch.*

Mit Beschluss vom 24.03.2015 (Beschluss Nr. S-210/2015) hat der Senat die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) für das Gebiet festgestellt. Die Aufstellung der Bebauungspläne 1-64a VE und 1-64b und somit die Erweiterung des Mauerparks südlich des Gleimtunnels um ca. 5 ha sowie die Sicherung einer Wohnnutzung für rund 500 Wohneinheiten und ca. 220 Studentenapartments im nördlichen Bereich sind im Zusammenhang zu sehen.
Gründe für die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung sind die überregionale Bedeutung des Mauerparks und die stadtentwicklungspolitische Bedeutung des Areals für den Wohnungsbau. Zudem beinhalten die vertraglichen Vereinbarungen im Zusammenhang mit Mauerpark ein finanzielles Risiko für das Land Berlin. Die Verantwortung für den Umgang mit den betreffenden Flächen und Planungen muss auch deswegen beim Senat und Abgeordnetenhaus liegen.
Seit dem Beschluss werden die vom Bezirksamt Mitte eingeleiteten Bebauungspläne 1-64a VE und 1-64b auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weiter bearbeitet.
Mit der Änderung der Zuständigkeit innerhalb des Landes Berlin ändern sich die nach dem Baugesetzbuch für Bebauungspläne vorgesehenen Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit nicht.

Frühzeitige Beteiligung

*Eine bereits im Jahre 2010 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeits-Beteiligung hätte über 2.500 begründete Einwendungen gegen den damaligen Bebauungsplan erbracht. Diese hätten kaum Eingang in die weitere Planung gefunden.*

SenStadtUm

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften geprüft und abgewogen worden und somit in die weitere Planung eingeflossen. Im Rahmen der Abwägung haben einige Stellungnahmen zur Anpassung der Planung sowie zu Ergänzungen und Korrekturen der Begründung geführt, andere führten zu keiner Änderung der Planung.

Öffentliche Auslegung

*Der Online-Link zur öffentlichen Auslegung hätte nicht funktioniert*
*Überhaupt sei das ganze Prozedere nicht sehr bürgernah. Nach 10 Jahren Diskussionen und Irritation darüber, wie es mit dem Park weitergehen solle, lägen die Pläne jetzt gerade mal vier Wochen zur Begutachtung aus, ein vergleichsweise sehr kurzer Zeitraum. Wenn man direkt zum Bezirksamt Mitte gehe, um sich die Pläne anzusehen und ein paar Erläuterungen zu erhalten, finde man im Foyer keinen Hinweis, wo im Gebäude die Pläne ausliegen, der Pförtner an der Information sei auch nicht geschult worden, Auskunft darüber zu geben und der Zuständige vom Grünflächenamt, der etwas zur Parkerweiterung sagen könnte, sei gerade im Urlaub.*

Die Online-Information stellt nur ein zusätzliches Informationsangebot dar und ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Online-Verweise auf Internetseiten Dritter unterliegen nicht der Verantwortung des Landes Berlin.
In der öffentlichen Bekanntmachung wurde angemessen vermittelt, wo die Planungsunterlagen eingesehen werden können. Dort stand zu den angegebenen Sprechzeiten eine Ansprechperson zur Verfügung. Die Vielzahl der Personen, die davon Gebrauch gemacht haben, deutet darauf hin, dass die Informationen ausreichend waren.
Die in § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Auslegungsdauer von einem Monat wurde eingehalten.

SenStadtUm

Verweis auf externe Links

*Es wird auf die Argumentation des "BERLINER NETZWERK FÜR GRÜNZÜGE" verwiesen, die würden leider nicht in das Online-Formular passen.*

Ein Verweis auf externe Internetseiten stellt keine ordnungsgemäße Stellungnahme dar. Die dort genannte Argumentation ist jedoch von anderen Bürgern in deren Stellungnahme wiedergegeben worden, die Sachargumente sind daher in die Abwägung eingeflossen.

Öffentliche Bekanntmachung

*Es wird auf einen Verstoß gegen Informationserfordernisse nach § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen. In § 3 Abs. 2 BauGB heiße es u. a.: „Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; ...“*
*In der Presseveröffentlichung heiße es diesbezüglich allerdings nur: „Umweltbezogene Informationen liegen vor; beachten Sie hierzu unsere Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin vom 6.2.2015.“*

*Damit erfüllt die Presseveröffentlichung in sich nicht die Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB, da keine Bekanntmachung erfolgte „welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind", sondern lediglich ein Verweis auf andere Quellen erfolgt.*

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in Berlin durch Veröffentlichung im Amtsblatt. Diese Veröffentlichung erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorschriften unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen. Anzeigen in der Tagespresse und Pressemitteilungen des Bezirksamts stellen lediglich eine zusätzliche Information dar, die die Anforderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erfüllen müssen.

Änderung des Planentwurfes mit erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit

*Der Bebauungsplanentwurf sei dringend zu überarbeiten und im Rahmen einer erneuten öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.*

Eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt, wenn dies Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen und der Abwägung ist. Ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ist nur erforderlich, wenn bei einer Planänderung die Grundzüge der Planung berührt sind. Sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Teilung des Bebauungsplans 1-64 / Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-64a VE

*Die erhebliche Änderung der Planungsziele, die Veränderung des Plangebiets sowie die Abspaltung des vorhabenbezogenen B-Plans würden eine Rücksetzung und einen Neustart des Planverfahrens erfordern. Aber es würde einzig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wiederholt. Die Dimension der Zieländerung und der Verfahrensumstellung mache es für ein transparentes und demokratisches B-Plan-Verfahren erforderlich, dass das Verfahren noch einmal von vorne gestartet werde. Das wurde offenbar aus verfahrensfremden Erwägungen unterlassen. Das B-Plan-Verfahren 1-64 a VE erfülle grundlegende Anforderung an ein regelgerechtes B-Planverfahren nicht und sei somit rechtswidrig.*
*Die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nördlich des Gleimtunnels schränke die Berücksichtigung städtebaulicher Belange im Gesamtplanungsgebiet Mauerpark von Bernauer Straße bis Gesundbrunnen ein.*

Das Planverfahren wird nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64 wurde geteilt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE (nördlicher Bereich) und den Bebauungsplan 1-64b (südlicher Bereich). Die Teilung erfolgte, weil sich das Planungskonzept für den Bereich südlich der Brücken über die Gleimstraße noch in der Abstimmung befindet, während für den Bereich nördlich der Gleimstraße ein detailliertes Erschließungs- und Bebauungskonzept vorliegt. Die Planungsziele für den Gesamtbereich wurden hingegen nicht wesentlich geändert; für den Südbereich wird weiterhin die Erweiterung des Mauerparks geplant, im Bereich nördlich der Gleimstraße ist nach wie vor die Errichtung eines Wohngebiets vorgesehen.

SenStadtUm

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument, das eine zeitnahe Realisierung konkreter Vorhaben und Bauinvestitionen ermöglichen soll, während ein herkömmlicher Bebauungsplan eher auf einen mittel- und langfristigen Planungshorizont abzielt. Der Antrag zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den Vorhabenträger gestellt und nach pflichtgemäßem Ermessen durch den Bezirk entschieden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument für eine optimierte Planung zwischen Investorenwünschen und städtebaulichen Zielvorstellungen des Bezirks und des Senats. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist sinnvoll und geboten, da die Vorhabenträgerin die Vorhaben konkret planen und zügig umsetzen will und dazu auch die später öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Teile der Vorhaben, also insbesondere die Erschließungsstraße und die Kindertagesstätte, mit planen und errichten will.
Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE auf dem Bebauungsplan 1-64 aufbaut, wurde das begonnene Verfahren einschließlich der Umweltprüfung nach § 1a BauGB fortgeführt. Die Ergebnisse der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung der Behörden) zum Bebauungsplan 1-64 wurden bei der Planung berücksichtigt; die vorhabenbezogene Planung wurde mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) und der erneuten Behördenbeteiligung begonnen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde wiederholt, da nach der vorherigen Beteiligung noch Änderungen an der Planung vorgenommen wurden. Die öffentliche Auslegung wurde erst nach diesen Änderungen durchgeführt.
Die Teilung des Bebauungsplans 1-64 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE und den Bebauungsplan 1-64b erfordert keine Neuaufstellung des Planes und auch keine Wiederholung von Verfahrensschritten.

SenStadtUm

Vergabe von Bauland / Konzeptverfahren

*Es wird eine faire Ausschreibung von Bauland in der Stadt Berlin gefordert. Man sei für ehrliche und offene Konzeptverfahren und Ausschreibungen, bevor Bauvorhaben geplant werden.*

Die Vergabe von Bauland nach dem Konzeptverfahren statt nach dem Bieterverfahren kann das Land Berlin nur bei Immobilien im eigenen Besitz bestimmen, es kann nicht für private Grundstücke vorgeschrieben werden.

Mauerpark-Vertrag

*Der Bebauungsplan sei durch den städtebaulichen Vertrag bereits weitestgehend vorab festgelegt. Der städtebauliche Vertrag sei im Geheimen verhandelt worden. Der städtebauliche Vertrag würde die Mitwirkung des Bezirksparlaments eingrenzen, da er eine Beschlussbildung der BVV Mitte über den Bebauungsplan vorab festlege. Eine unabhängige Beschlussfassung durch die BVV über den Bebauungsplan nach bestem Wissen und Gewissen wird daher nicht mehr als möglich angesehen.*
*Weder wäre eine echte Bürgerbeteiligung möglich gewesen, noch sei diese aufgrund der vertraglichen Vor-Vereinbarungen jetzt noch möglich.*

*Das B-Planverfahren werde somit nicht ergebnisoffen durchgeführt. Das Ergebnis sei längst durch Verabredung und den Mauerpark-Vertrag mit dem Grundstückseigentümer und Immobilienhändler vorbestimmt. Es handele sich um ein Koppelungsgeschäft, bei dem für die Überlassung von Grundstücksfläche für Neubauten die Mauerparkfertigstellung erkauft werde, ohne die städtebaulichen Konsequenzen zu berücksichtigen, die verheerend sein würden.*
*Bei dem Vertragsabschluss mit dem Investor CA Immo (der dann an die Groth-Gruppe verkaufte) werde eine Verletzung der Grundsätze des Planungsrechts, Baurechts und des Verwaltungsverfahrensrechts gesehen. Die Flächen im Mauerpark wären zum Zeitpunkt des Verkaufs z.B. als Grünflächen ausgewiesen gewesen und nicht als Bauland. Darüber hinaus wäre vor einer Bürgerbeteiligung eine weitgehende Vorfestlegung der Bebauung mit dem Investor vereinbart und 7 Millionen öffentliche Gelder als Kostenzuschuss für das profitträchtige Bauvorhaben zugesagt sowie zusätzliche Entschädigungen in Millionenhöhe versprochen worden, sollte sich das Projekt nicht realisieren lassen.*

Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64a VE sind Teil eines übergreifenden Planungskonzeptes des Landes Berlin mit dem Ziel, die Flächen eines früheren Güterbahnhofs überwiegend für Erholungs- und teilweise für Wohnzwecke umzunutzen sowie langfristig planungsrechtlich zu sichern. Die Planung muss dabei von den bestehenden eigentums- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ausgehen: Die Flächen westlich des bestehenden Mauerparks zwischen Bernauer Straße im Süden und Bahngelände im Norden befinden sich in privatem Eigentum, das geltende Planungsrecht erlaubt die Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet.
Vor diesem Hintergrund wurden im Vorfeld der Bebauungsplanung mit dem Mauerpark-Vertrag wesentliche Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung zwischen dem Land Berlin und der damaligen privaten Eigentümerin vereinbart:

- Kostenfreie Übertragung der gesamten Flächen südlich der Gleimstraße an das Land Berlin zur Erweiterung des Mauerparks sowie zur Bestandssicherung parkverträglicher Nutzungen an der Bernauer Straße und damit einvernehmliche Aufgabe bis dahin verfolgter Bebauungskonzepte im Bereich Bernauer Straße,
- Planungsrechtliche Vorbereitung (Bebauungsplanung) eines Wohngebiets nördlich der Gleimstraße mit 58.000 m² zulässiger Bruttogeschossfläche,
- Ersatz eines Teils der Kosten der privaten Eigentümerin für das Leerziehen des Gewerbegebiets sowie Planungskosten im Vorverfahren in Höhe von 3,82 € durch das Land Berlin,
- diverse Kostenregelungen insbesondere zur Tragung der Kosten für die erforderlichen Kitaplätze und für die Errichtung einer öffentlichen Straße.

Mit den vertraglichen Vereinbarungen wurde eine Kooperation zwischen privaten Eigentümern und dem Land Berlin begründet, die zur Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der planungsrechtlichen Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen ohne langjährige Schadensersatzklagen führt und eine zügige Übertragung der Flächen südlich der Gleimstraße an das Land Berlin ermöglicht.
Dennoch konnte und durfte der Mauerpark-Vertrag die Ergebnisse des Bebauungsplanverfahrens nicht vorwegnehmen. D.h. auch für den Fall, dass das o.g. Planungskonzept aus

Senatsum

Park und Wohngebiet nicht umgesetzt werden kann, mussten im Vertrag Rücktritts- und Rückabwickelungsregelungen getroffen werden.
Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin hat auf seiner 25. Sitzung am 07.11.2012 und die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte von Berlin hat mit Beschluss vom 22.11.2012 zur Vorlage 589/IV dem Vertragsinhalt zugestimmt. Die Inhalte des Mauerpark-Vertrags sind spätestens seit diesen Beschlüssen öffentlich bekannt.
Die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und die Entscheidungsrechte der Bezirksverordnetenversammlung Mitte und des Abgeordnetenhauses von Berlin werden durch den Vertragsschluss nicht eingeschränkt. Rücktritts- und Rückabwickelungsregelungen sichern den Fall, dass das Planungskonzept nicht durch Bebauungsplanung umgesetzt werden kann.

Städtebaulicher Wettbewerb

*Für das Gebiet sei ein Architekturwettbewerb durchgeführt worden, dessen Ergebnisse zwar berücksichtigt wurden (ein 2. Preis von Lorenzen), aber vorher noch auf die Interessen und Architektursprache von Investoren zugeschnitten wurden. Damit sei viel Fachwissen, was durch Juroren und Beiträge in dem Wettbewerb gefiltert worden wäre, einem wirtschaftlichen Zugeständnis geopfert worden.*

Die geplante städtebauliche Struktur des Baugebiets geht auf einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zurück, der von der damaligen Eigentümerin der Fläche im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt wurde. Das Wettbewerbsverfahren wurde nach den bundesweit gültigen Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) durchgeführt. Solche Wettbewerbsverfahren sind transparente und fachlich fundierte Wege zur Entscheidungsfindung, die sowohl politisch, als auch von den Kammern der Architekten und Planer, anerkannt sind.
Es ist durchaus üblich, dass das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs im weiteren Verfahren überarbeitet wird. Auch im vorliegenden Fall ergab sich Änderungsbedarf aufgrund neuer Erkenntnisse aus diversen Untersuchungen, Gutachten und Beteiligungsverfahren sowie aufgrund der Anpassung der Planungsüberlegungen. Der Wettbewerbsentwurf wurde weiterentwickelt (z.B. in Bezug auf Lärmschutz, spezielle Wohnbedürfnisse, Gestaltung, Architektur, Außenanlagen, Kindertagesstätte...) und ist nunmehr Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan und somit auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bevorzugung privater Interessen

*Kapitalinteressen und Renditezwänge der Bauunternehmer/Senatsbeteiligten würden gegen das Wohl der Bevölkerung stehen. Die demokratischen Regeln der BürgerInnenbeteiligung würden außer Kraft gesetzt werden.*
*Ein Investor werde hofiert, um ihn gut verdienen zu lassen und kurzfristig öffentliche Interessen durchzusetzen, die mit der Umsetzung des Vorhabens leider an falscher Stelle verbunden seien. Die Schäden am Stadtklima und die Verluste, die sich bei der Beibehaltung der hohen Feinstaubkonzentrationen in medizinischer Hinsicht ergeben, würden sozialisiert.*
*Der B-Plan sei nicht zum Wohl der Stadt, wenn man angemessen alle relevanten Aspekte in die Abwägung einstellen würde.*

Senatorium

*Das Zustandekommen des Bebauungsplans sei völlig intransparent. Es wird vermutet, dass dem vorliegenden Bebauungsplan „korruptive“ Prozesse in aktiver und passiver Form zugrunde lägen.*

Eine ungerechtfertigte oder unangemessene Bevorzugung der Vorhabenträgerin findet nicht statt, da das Vorhaben nicht allein die Interessen der Vorhabenträgerin befördert, sondern auch die städtebaulichen Ziele des Landes Berlin aufgreift und umsetzt.
Das Planverfahren wird nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument, das eine zeitnahe Realisierung konkreter Vorhaben und Bauinvestitionen ermöglichen soll, während ein herkömmlicher Bebauungsplan in der Regel auf einen mittel- und langfristigen Planungshorizont abzielt. Der Antrag zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den Vorhabenträger gestellt und nach pflichtgemäßem Ermessen durch den Bezirk entschieden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument für eine optimierte Planung zwischen Investorenwünschen und städtebaulichen Zielvorstellungen des Bezirks und des Senats.
Die Planung erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Ziele des Landes Berlin für das Mauerpark-Areal. Durch die planungsrechtliche Sicherung von rund 5 ha neuer Parkanlage südlich der Gleimstraße und die Übertragung der Flächen an das Land Berlin wird ein wesentlicher Beitrag zum Allgemeinwohl realisiert.

SenStadtUm

Bürgerbeteiligungen

*Die geplanten Baumaßnahmen entsprächen nicht den Wünschen der Bürger, wie zum Beispiel in der Bürgerwerkstatt erarbeitet. Die Bürgerwerkstatt habe eine Liste von Punkten erarbeitet, die erfüllt sein müssten, wenn es zu einer Bebauung des Areals nördlich des Gleimtunnels kommen sollte, um damit ihre Kooperationsbereitschaft unter Beweis zu stellen. Alle Bemühungen der Bürgerwerkstatt seien missachtet worden Die Bürgerwerkstatt sei gegen die aktuellen Bebauungspläne.*
*Das Bauprojekt würde das bürgerschaftliche Engagement von zahlreichen Gruppen seit über 20 Jahren für den Mauerpark und sein soziales Umfeld konterkarieren. Es würde wesentliche Forderungen missachten, wofür sich Berlinerinnen, ohne die es den Mauerpark wie er jetzt sei, gar nicht gäbe, ehrenamtlich gekämpft haben: die Erweiterung und Fertigstellung des Mauerparks auf der gesamten zusammenhängenden Fläche, südlich und nördlich des Gleimtunnels.*
*Es würde viel zu oft über die Köpfe der Anwohner und Bürger hinweg entschieden und geplant. Es werde für mehr Demokratie und größere Beteiligung der Bürger plädiert. Es werde ein Bürgerentscheid gefordert.*

Das Planverfahren wird nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Das Baugesetzbuch schreibt für die Öffentlichkeit zwei Beteiligungsverfahren vor. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand im September und Oktober 2010 statt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Februar und März 2015. Bei beiden Verfahrensschritten wurden die Planunterlagen zur Einsicht bereit gehalten, im Gespräch mit Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Stadtplanungsamtes bestand Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung.

Alle bei diesen Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen wurden bzw. werden geprüft und abgewogen und fließen somit in die weitere Planung ein. Im Rahmen der Abwägung führen einige Stellungnahmen zur Anpassung der Planung sowie zu Ergänzungen und Korrekturen der Begründung, andere führen zu keiner Änderung der Planung.
Über diese gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren hinaus wurden mehrere Veranstaltungen zur weiteren Beteiligung und -information der Öffentlichkeit angeboten. Von 2010 bis 2013 fanden mehrere moderierte Termine einer Bürgerwerkstatt zur Planung der Erweiterung des Mauerparks statt. Auch im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren haben Delegierte der Bürgerwerkstatt als Sachverständige teilgenommen. Sie haben dieses nach Kenntnisnahme der vorliegenden Arbeiten jedoch verlassen, da sie die von der Bürgerwerkstatt formulierten Anforderungen an die Planung im Wettbewerbsgebiet in den Arbeiten der Architekten nicht erfüllt sahen.
Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und des Wettbewerbsverfahrens haben zwar nicht zu einem Konsens, jedoch zu Änderungen und Anpassungen der Planung geführt. So wurde beispielsweise die höchstzulässige Geschossfläche im Nordbereich reduziert und die Bebauung an der Bernauer Straße gänzlich aufgegeben. Für die Gestaltung des Mauerparks südlich der Gleimstraße ist die Planung noch nicht abgeschlossen; zur Park- und zur Bebauungsplanung werden weitere Beteiligungsmöglichkeiten angeboten.

SenStadtUm

Übergehen der BVV

*Der Bebauungsplan entspreche nicht dem erklärten Willen der BVV Mitte aus dem April 2012, die mehrheitlich den Entwurf der Bürgerwerkstatt befürwortet habe. Dort sei mit breiter Mehrheit ein Kompromiss zwischen Bebauung und ausreichender verbleibender Freifläche erreicht worden. Damit würden einmal mehr Beschlüsse der BVV ignoriert werden.*
*Der städtebauliche Vertrag grenze die Mitwirkung des Bezirksparlaments ein.*

Das Planverfahren wird, ungeachtet des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags, nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Das Bezirksamt Mitte hat am 4. Mai 2010 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 eingeleitet und einen entsprechenden Beschluss gefasst.
Am 15.2.2011 hat das Bezirksamt beschlossen, dass nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die durch den Bebauungsplan 1-64 beabsichtigte Planung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen weiter verfolgt wird. Am 04.11.2014 erfolgte der Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64 zu teilen und das Verfahren für den Bereich nördlich der Gleimstraße als vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-64a VE und südlich der Gleimstraße als Bebauungsplan 1-64b fortzuführen. Beide Beschlüsse wurden der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.
Mit Senatsbeschluss vom 24.03.2015 (Beschluss Nr. S-210/2015) wurde für das Gebiet die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) festgestellt. Seither werden die vom Bezirksamt Mitte eingeleiteten Bebauungspläne 1-64a VE und 1-64b auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weiter bearbeitet.
Mit der Änderung der Zuständigkeit innerhalb des Landes Berlin ändern sich die nach dem Baugesetzbuch für Bebauungspläne vorgesehenen Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit

nicht. Nach Durchführung aller Beteiligungsverfahren werden der Abwägungsvorschlag und der sich daraus ergebende Entwurf des Bebauungsplans dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorgelegt.

Belastung des Steuerzahlers / öffentlicher Haushalte

*Die Finanzierung der Vorhabenträgerin durch öffentliche Mittel, um einen etwas geringere Miethöhe zu erreichen, werde abgelehnt.*
*Es sei nicht hinnehmbar, dass die Gewinne beim Investor verblieben, während die Kosten für die Erschließung den Steuerzahler/innen aufgedrängt würden.*
*Der Steuerzahler solle nicht dafür haften, dass ein rechtzeitiger Rückkauf der Grundstücke durch das Land Berlin versäumt worden sei.*

Das zwischen dem Land Berlin und der damaligen privaten Eigentümerin abgestimmte und vertraglich vereinbarte Planungskonzept verbunden mit verschiedenen finanziellen Vereinbarungen berücksichtigt öffentliche und private Belange und ist Grundlage für die Durchführung der Planung.
Die Planung von Grünflächen auch im Bereich nördlich der Gleimstraße konnte mit den privaten Eigentümern nicht vereinbart werden. Es liegt auf der Hand, dass privatwirtschaftlich handelnde Eigentümer Bau- und Nutzungsrechte für ein bestehendes Gewerbegebiet auf der Gesamtfläche nördlich und südlich der Gleimstraße nicht ohne Entschädigung aufgeben. Ein freihändiger Erwerb der Gesamtfläche wurde von den Eigentümern weder angeboten noch standen dem Land Berlin entsprechende Haushaltsmittel zum Erwerb zur Verfügung.
Die alleinige bauplanungsrechtliche Festsetzung der Gesamtfläche als öffentliche Grünfläche würde keineswegs zur Anlage einer Grünfläche in absehbarer Zeit führen. Vielmehr wären langjährige juristische Auseinandersetzungen sowie Entschädigungsforderungen absehbar.
Im Sinne sowohl der Grün- wie auch der Wohnungsversorgung wird insofern ein sinnvolles Gesamtkonzept verfolgt, innerhalb dessen nördlich der Gleimstraße ein Wohngebiet und keine öffentliche Grünfläche ausdrückliches Planungsziel ist.

Mauerparkerweiterungsflächen vollständig zurück kaufen

*Der Bezirk / das Land Berlin solle die Fläche zurückkaufen. Rekommunalisierung lohne sich hier auch ökonomisch.*
*Eine Stadt, die sich Teile der Verzugskosten für BER (jeder weitere Monat kostet laut Presse 35–40 Millionen Euro) leisten könne, müsse auch diese Kosten für einen großen Bürgerpark aufbringen können!*

Durch die Bebauungsplanverfahren 1-64a VE und 1-64b wird auch die Erweiterung des bestehenden Mauerparks um eine rund 5 ha neue Parkanlage sowie die Übertragung der Flächen an das Land Berlin gesichert. Für einen Kauf der gesamten Fläche durch das Land Berlin stehen einerseits keine Haushaltsmittel zur Verfügung, andererseits beabsichtigt die Eigentümerin nicht den Verkauf der Gesamtfläche, sondern nördlich der Gleimstraße ein Wohngebiet zu errichten. Sowohl die Erweiterung des Mauerparks im Süden als auch die Schaffung von Wohnraum im Norden entsprechen den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin.

SenStadtUm

Einstellung des Planverfahrens

*Das Bezirksamt werde aufgefordert, das Bebauungsplanverfahren sofort einzustellen.*

Das Planverfahren ist zur Erreichung der städtebaulichen Ziele des Landes Berlin erforderlich und wird daher fortgeführt.

Datenschutz

*Mit der Nutzung der persönlichen Adresse bei der Internet Veröffentlichung von Meinungen/Argumenten sei man nicht einverstanden, anonym könne diese Meinung erscheinen.*

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen werden anonym und vertraulich behandelt, Adressen oder Namen werden nicht veröffentlicht oder weitergegeben. Nur die Inhalte der Stellungnahmen werden im Rahmen der Auswertung gesichtet und abgewogen sowie zusammen mit dem Abwägungsergebnis in zusammengefasster Form veröffentlicht.

Ankündigung rechtlicher Schritte

*Man werde alle juristischen Mittel ausschöpfen, um diesen städtebaulichen Fehler zu verhindern.*

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Ausschreibung sozialer Wohnungsbau

*Es werde bemängelt, dass in den Durchführungsverträgen zu dem in der Begründung aufgeführten sozialen Wohnungsbau in Baufeld E bereits die Firma „Groth u-invest Elfte GmbH & Co. Gleimstraße KG" als Bauherr ausgewiesen werde. Laut dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWH) handele es sich hierbei um einen öffentlichen Auftrag der landeseigenen Gewobag AG, der europaweit auszuschreiben sei.*

Die Groth u-invest Elfte GmbH & Co. Gleimstraße KG ist Eigentümerin des Grundstücks und Vorhabenträgerin für den Vorhaben- und Erschließungsplan, dessen Umsetzung der Bebauungsplan 1-64a VE vorbereitet. Die Gesellschaft ist insofern im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Recht aufgeführt. Ein ausschreibungspflichtiger Bauauftrag liegt nicht vor.

### V.2.3.13 Sonstiges

Wertverlust der eigenen Wohnung allgemein

*Eine Entwertung der Sozialwohnungen an der Gleim- und der Graunstraße sowie der Wohnungen an der Schwedter Straße und auf Pankower Seite werde befürchtet.*
*Man habe eine Eigentumswohnung gekauft und sich dabei auf die Festlegungen des Senats verlassen, nach denen die von der Politik als Mauerpark-Erweiterungsflächen versprochenen Flächen nördlich des Gleimtunnels 1994 im FNP sogar offiziell als Grünflächen eingetragen worden seien.*

SenStadtUm

Die pauschal geäußerte Befürchtung bezüglich von Wertverlusten für Bestandswohnungen wird nicht geteilt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus und begründen insofern auch keine Wertminderungen.
Allgemeine Planungsüberlegungen sowie Darstellungen im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) begründen keinen Vertrauensschutz, maßgeblich sind allein Regelungen in gültigen Bebauungsplänen.

Kulturförderung allgemein

*Berlin biete immer mehr kommerzielle Kultur. Berlin werde gerade wegen der echten Freiräume, hinter denen keine Macht- oder Geldinteressen stehen in der Welt geliebt. Kultur, die bezahlt werde, sei eben nicht mehr wirklich frei. Der Schutz des Kulturgutes Mauerpark werde gefordert, dies sei auch einen zweistelligen Millionenbetrag wert.*

Die Kulturförderung des Landes Berlin ist vorliegend nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und auch nicht der Grünflächenplanung.

Zuständigkeit Gleimtunnel

*Der Bebauungsplan spare die Straßenverkehrsfläche der Gleimstraße einschließlich beidseitig des Tunnels liegender jeweils 2,3 m tiefer Geländestreifen (Stützmauern mit Brückenwiderlagern) – anders als zunächst vorgesehen – aus. Die Verantwortlichkeit und Kostenübernahme für bauliche Sicherung und Erhalt des Gleimtunnels, während und nach der Bauphase, liege damit gänzlich beim Bezirk beziehungsweise dem Land. Dies berücksichtige auch die Tatsache, dass die Deutsche Bundesbahn, als formaler Eigentümer des Brückenbauwerks, ebenfalls im Besitz des Staates und damit des Steuerzahlers sei.*
*In der Begründung zum Bebauungsplan werde beschrieben, dass die Besitzverhältnisse des Gleimtunnels ungeklärt seien und weder die CA Immo noch die Deutsche Bahn die Eigentümerschaft anerkennen. Demnach sei es nicht nachzuvollziehen, warum im städtebaulichen Vertrag die Deutsche Bahn AG als Eigentümer bezeichnet werde. Die Stadt Berlin solle diese zu den geplanten Maßnahmen an und im Tunnel (Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherungspflicht usw.) veranlassen.*
*Aufgrund der im B-Plan Entwurf genannten Eigentumsverhältnisse werde nicht anerkannt, dass die Deutsche Bahn als verantwortlich dafür anzusehen sei. Ebenso sei ungeklärt, wer eigentlich als Eigentümer einer Wegnahme des Widerlagers der Brücke zustimmen könnte, da es keine eindeutig geklärten Eigentumsverhältnisse gäbe.*
*Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Straßenfläche der Gleimstraße im Gebiet des Gleimtunnels im Eigentum der CA Immo sein könne.*

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Bauwerke des Gleimtunnels mit Ausnahme einer seitlichen Stützwand ausgespart, da eine Überplanung der Anlagen für die Entwicklung des Plangebiets nicht erforderlich ist.
Zuständigkeit und Eigentum der Anlagen des Gleimtunnels sowie der Straßenfläche der Gleimstraße sind noch nicht abschließend geklärt, bis zum Abriss der Stützmauer wird die Zuständigkeit geklärt werden. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz und zur Instandsetzung der Anlagen werden zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt.

SenStadtUm

Da es sich bei der Straßenfläche der Gleimstraße um eine gewidmete öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt, ist die Eigentümerschaft für die Funktion als Straße unerheblich.

Verfehlung der Ziele der Allianzstiftung

*Das Ziel, das die Allianzstiftung zugunsten der Berliner Bürger gehabt habe, nämlich einen großen Mauerpark westlich und östlich der Bezirksgrenze bis zur S-Bahn-Schneise, werde mit diesem Bebauungsplan nicht erreicht.*

Realisiert werden konnte der Mauerpark in den 1990er Jahren nur mit Mitteln der Allianz Umweltstiftung. Das Land Berlin hat sich durch Vertrag von 1993 gegenüber der Stiftung verpflichtet, bis 2010 eine 10 ha große Parkanlage herzustellen. Eine Verortung der Erweiterungsflächen wurde nicht vertraglich vereinbart.
Termingerecht wurde der Park nur mit einer Flächengröße von ca. 8 ha realisiert. Im Februar 2011 wurde mit der Umweltstiftung eine Fristverlängerung bis 2012 vereinbart. 2012 gelang es dann durch die Schließung eines städtebaulichen Vertrages mit der CA Immo im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-64 die Nutzungsrechte für ca. 2 ha ihrer Grundstücksfläche südlich des Gleimtunnels zu erhalten. Die Grün Berlin GmbH hat diese Fläche in ihre Bewirtschaftung übernommen und dort durch Grundstücksberäumungs- und Pflegemaßnahmen eine provisorische Grünfläche hergestellt und für die öffentliche Nutzung freigegeben. Mit dieser Maßnahme konnten die vertraglichen Bindungen vorerst erfüllt werden. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne 1-64a VE und 1-64b wird insgesamt eine Vergrößerung um ca. 5 ha gesichert. Die Forderung der Allianzstiftung wird also mehr als erfüllt.

Ablehnung der Bebauung im Allgemeinen

*Die geplante Bebauung wird allgemein abgelehnt.*

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Befürwortung der Bebauung im Allgemeinen

*Ungeachtet des starken Protestes, der sich gegen eine Bebauung des nordöstlichen Brunnenviertels formiert habe, werde die Schaffung neuen Wohnraums im Quartier begrüßt.*
*Wenn man den Bebauungsplan im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan betrachte, sei der Bebauungsplan als akzeptabler Kompromiss zu betrachten. Wohnungsbau sei ein wichtiges Thema für die Stadt und die Schaffung weiterer 700 neuer Wohnungen sicherlich ein guter Schritt.*
*Aufgrund der aktuellen Situation und den bevorstehenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, sei man für eine Bebauung nördlich des Mauerparks. Dieses ungenutzte und in zentraler Lage wertvolle Gelände sollte dringend dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Jedoch werde die geplante Bebauung abgelehnt.*

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Befürwortung der Bebauung bei Erweiterung des Mauerparks

*Man unterstütze die Pläne für eine Bebauung, wenn im Gegenzug tatsächlich der Mauerpark zeitgleich erweitert werde.*

SenStadtUm

Durch die Bebauungsplanverfahren 1-64a VE und 1-64b wird auch die Erweiterung des bestehenden Mauerparks um rund 5 ha und die Übertragung der Flächen an das Land Berlin gesichert. Sowohl die Erweiterung des Mauerparks im Süden als auch die Schaffung von Wohnraum im Norden entsprechen den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin.

Verlust von Lebensqualität

*Die Lebensqualität werde durch die Bebauung sinken.*
Die pauschal geäußerte Befürchtung bezüglich des Verlusts von Lebensqualität kann ohne konkretere Angaben nicht nachvollzogen werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans führen zwar zu vereinzelten Beeinträchtigungen, verursachen jedoch keine erheblichen Nachteile für die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung. Allgemeine Planungsüberlegungen sowie Darstellungen im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) begründen keinen Vertrauensschutz, maßgeblich sind allein Regelungen in gültigen Bebauungsplänen.

### V.2.3.14 Übrige Einwendungen

*Eine freie Fläche zur Landung von Rettungshubschraubern gäbe es nicht. Auf jeden Fall sei im Bebauungsplan keine ausgewiesen, obwohl dies heute im Notfall üblich sei.*

Flächen zur Landung von Rettungshubschraubern wurden von der Feuerwehr Berlin nicht gefordert.

*Es werde um eine rechtzeitige persönliche Benachrichtigung über den Termin des Erörterungstermins gebeten.*

Personen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, werden über das Ergebnis der Abwägung gemäß den gesetzlichen Vorschriften unterrichtet, einen persönlichen Erörterungstermin sieht der Gesetzgeber nicht vor.

*Es werde eine Eingangsbestätigung gefordert.*

Eine Eingangsbestätigung zur abgegebenen Stellungnahme sieht der Gesetzgeber nicht vor.

*Es werden Bürogebäude abgelehnt.*
Die Errichtung von Bürogebäuden ist nicht Ziel dieses Bebauungsplans.

*Weil es genügend andere Großprojekte gäbe, die noch nicht bezahlt seien, solle für die Stadtpolitik das gleiche gelten wie für jeden Bürger: „Wenn ich kein Geld für eine Sache habe, dann kann ich es auch nicht ausgeben*!“
*Es werde gefordert, Geld in die Renovierung von Krankenhäuser und Schulen investieren*.

Die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Mittel sind in den Landeshaushalt eingestellt und stehen zur Verfügung. Die Finanzierung von Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

SenStadtUm

*Einschränkung der Mobilität der Menschen über realitätsferne Bebauungspläne widerspreche dem Grundgesetz.*

Der genannten Einschätzung wird nicht gefolgt. Weder wird mit dem Bebauungsplan die Mobilität eingeschränkt, noch sind die Planungen realitätsfern. Gerade zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vertraglich konkrete Umsetzungsfristen vereinbart. Die Planung widerspricht dem Grundgesetz nicht.

*Es werde die dauerhafte Einrichtung des online-Formulars gefordert.*

Eine Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen außerhalb laufender Beteiligungsverfahren ist auf der Internetseite der Bezirksämter bereits vorhanden (sogenannter Bürgerkontakt).

*Die Freifläche solle in die Planungen für die 2017 stattfindende Internationale Gartenausstellung (IGA) im Mauerpark einbezogen werden. Bei Plänen für Olympia 2024 und 2028 sei ein Park, der sich als breiter Grün-Streifen durch die vorhandenen Wohngebiete zieht, eine gute Lösung zu Fuß oder mit dem Rad die Max Schmeling-Halle und die anderen Sportanlagen zu erreichen.*

Die Olympiabewerbung 2024/2028 wurde mit der Entscheidung des Deutschen Olympischen Sportbundes zugunsten Hamburgs entschieden. Die Internationale Gartenausstellung Berlin 2017 findet nicht im Mauerpark sondern an anderen Orten der Stadt statt.

SenStadtUm

### V.2.4 Änderungen der Planung nach der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu keinen wesentlichen Änderungen der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE. Es wurden jedoch einzelne Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt oder geändert, die aber nicht die Grundzüge der Planung berühren. Die Begründung wurde in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

Im Einzelnen wurden in der Planzeichnung die folgenden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Anpassung der Baugrenzen am nördlichen geplanten Gebäude im Baufeld D wegen Anbringung von tieferen Kastenfenstern an der Nordfassade und Wegfall von solchen an der Südfassade,
- Festsetzung der Baugrenzen für das Geschoss bis zu einer Höhe von 49,0m über NHN im Baufeld A künftig in der Hauptzeichnung statt in der Nebenzeichnung,
- Wegfall kleinerer eingeschossiger Vorbauten im Baufeld E,
- geringfügige Anpassung von Baugrenzen im Baufeld A, D und E,
- geringfügige Verschiebung des nördlichen Teils der Knotenlinie zwischen Baufeld C und D,

- geringfügige Erhöhung der höchstzulässigen Geschossfläche im Baufeld C wegen Korrektur der Flächenberechnung,
- Festsetzung der Oberkanten von Gebäuden in den Bereichen, in denen verkürzte Abstandsflächen ermöglicht bzw. wo Abstandsflächen noch eingehalten werden sollen,
- Festsetzung von zwei Flächen mit öffentlichen Geh- und Radfahrrechten statt als Teil des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ künftig als private Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“ mit entsprechenden öffentlichen Rechten,
- dadurch bedingt Änderungen der Bezeichnungen der Wegerechte in den textlichen Festsetzung Nr. 15 und 16 sowie Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 17 und Wegfall der Knotenlinie zwischen Baufeld B und C,
- Verlängerung der östlichen dieser neuen privaten Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze,
- Ergänzung der Zweckbestimmung der privaten Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ um den Zusatz „mit Schankgarten“,
- textliche Festsetzung Nr. 1: Ergänzung um eine Regelung zur Nutzung eines Teilbereichs im Baufeld D ausschließlich für Wohnungen für Studierende und Auszubildende,
- textliche Festsetzung Nr. 3 (2): geringfügige Korrekturen der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächen,
- textliche Festsetzungen Nr. 3 (3) und Nr. 19 (zuvor Nr. 20): Flächenfestsetzung künftig als absolute Größe statt relativer Größe,
- textliche Festsetzung Nr. 5: Änderung des Wortes „mindestens“ in „spätestens“,
- textliche Festsetzung Nr. 8 (3): Wegfall des Punktes $C_{15}$ bei der Verortung der Grundrissausrichtung,
- textliche Festsetzung Nr. 20 (zuvor 21) und 21 (zuvor 22): Eindeutigere Regelung der zu pflanzenden Bäume („Mindeststammumfang von 16 cm“ statt „mindestens der Qualität 16/18“),
- neue textliche Festsetzung Nr. 22: Festsetzung der Zulässigkeit eines Schankgartens mit bis zu 30 Sitzplätzen innerhalb der Fläche „Fußgängerbereich mit Schankgarten“,
- textliche Festsetzung Nr. 23: Ergänzung einer klarstellenden Festsetzung zur Zulässigkeit von Tiefgaragen,
- textliche Festsetzung Nr. 24: Ergänzung der Nutzung der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ als Zufahrtsmöglichkeit zu anliegenden Wohngebäuden,
- textliche Festsetzung Nr. 27 (zuvor 26): Änderung des Flächenbezugs („Vorhabenbereich Wohngebäude“ statt „Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes“)
- redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 6, 8, 11, 12, 13, 15, 17 (zuvor 18), 20 (zuvor 21) und 27 (zuvor 26),
- Ergänzung der Ortsangabe für die Einsehbarkeit der DIN Vorschriften um „Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte,
- redaktionelle Änderungen der Legende und der Verfahrensvermerke.

SenStadtUm

### V.2.5 Beschlussfassung Senat und Abgeordnetenhaus

Der Senat von Berlin hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE am 15.09.2015 beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat dem Planentwurf nach Beratung im Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie Hauptausschuss am 8.10.2015 zugestimmt.

SenStadtUm

# VI RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Aufgestellt: Berlin, den 12. November 2015

Andreas G e i s e l

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm

**Abschrift der Urschrift**

# V e r o r d n u n g

## über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

Vom 12. November 2015

SenStadtUm

Auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283), wird verordnet:

§ 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE vom 21.01.2015 mit Deckblatt vom 13.07.2015 für die hinter den Grundstücken Ramlerstraße 20-24, Graunstraße 17-23/ Gleimstraße 62-64 liegenden Flurstücke 350, 173 und 354 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Städtebau und Projekte und beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

SenStadtUm

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 12. November 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Andreas G e i s e l

SenStadtUm

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

Berlin

# Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE

für die hinter den Grundstücken Ramlerstraße 20-24, Graunstraße 17-23/ Gleimstraße 62-64 liegenden Flurstücke 350, 173 und 354
im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

SenStadtUm

# I. Planungsinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE regelt die Umnutzung eines bisher gewerblich geprägten Gebiets zu einem Wohngebiet mit einigen Läden und einer Kindertagesstätte.

Vorgesehen ist ein in fünf Blöcke gegliedertes Wohngebiet mit insgesamt 490 Wohnungen und ca. 220 Apartments für Studierende und Auszubildende. Die Höhen der Gebäude variieren zwischen fünf und sieben Geschossen; einzelne angegliederte Gebäudeteile umfassen drei und vier Geschosse. Die drei nördlichen Blöcke sind baulich verbunden, um gegenüber dem Lärm der nördlich angrenzenden Bahnanlagen eine geschlossene Bauflucht auszubilden. Für jeden der fünf Blöcke wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan je eine Tiefgarage zur Unterbringung der Pkw-Stellplätze festgesetzt. In den Tiefgaragen sind ca. 300 Stellplätze geplant, oberirdisch 35. Mit der geplanten Bebauung werden – bezogen auf den gesamten Vorhabenbereich „Wohnen“ - eine GRZ von 0,41 und eine GFZ von 1,94 erreicht.

Am westlichen Rand des Plangebiets ist als freistehender Baukörper eine bis zu dreigeschossige Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen und zugehörigen Freiflächen vorgesehen. In der Gebietsmitte, nördlich des Standortes der Kindertagesstätte, wird eine an die öffentliche Straße angelagerte Fläche als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Schankgarten“ festgesetzt.

Das Plangebiet wird von der Gleimstraße aus über eine öffentliche Straße, deren Zufahrt unmittelbar westlich der denkmalgeschützten Brückenanlage (Gleimtunnel) liegt. Die Straße führt zunächst geradlinig in die Gebietsmitte und zweigt dort etwa im rechten Winkel nach Westen ab; am Gebietsrand ist eine Wendefläche ausgebildet.

Zusätzlich zur Erschließung von Süden durch die geplante öffentliche Straße ist eine Wegeverbindung durch das geplante Wohngebiet in Ost-West-Richtung zwischen den Wohnquartieren des sogenannten Gleimviertels und dem bestehenden Mauerpark im Osten und den Bereichen am Bahnhof Gesundbrunnen sowie dem Humboldthain im Westen als öffentlich nutzbare Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

SenStadtUm

# II. Berücksichtigung der Umweltbelange im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bei der Umweltprüfung wurden verschiedene Gutachten zur Fauna und Flora, zur Bodenbelastung, zur Verkehr- und Luftschadstoffbelastung, zu den klimatischen Auswirkungen sowie eine lichttechnische Untersuchung herangezogen. Aus der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ergab sich Abwägungsbedarf bei den folgenden Schutzgütern:

## II.1 Schutzgut Mensch - Lärm

Der Geltungsbereich wird vorrangig Lärmemissionen des Schienenverkehrs auf den nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnanlagen ausgesetzt. Zudem werden weitere Geräuschemissionen durch Straßenverkehrslärm, Gewerbe- und Anlagenlärm sowie Sport- und Freizeitlärm verursacht.

Alle Geräuschquellen und deren Auswirkungen auf das Plangebiet wurden schalltechnisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass auf Grund des Schienenverkehrslärms tagsüber im Bestand (also ohne Bebauung) die Beurteilungspegel den Orientierungswert für Wohngebiete und Parkanlagen von 55 dB(A) überschreiten. Die höchsten Belastungen werden mit über 65 dB(A) an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs erreicht. Nachts ist auf Grund des erheblichen Güterver-

kehrsanteils auf der Bahntrasse eine gegenüber tags nicht reduzierte Lärmbelastung zu erwarten. In Folge dessen wird im gesamten Plangebiet im Nachtzeitraum der Orientierungswert für Wohngebiete von 45 dB(A) mit Beurteilungspegeln von durchgehend mehr als 50 dB(A) deutlich überschritten.

Bei Umsetzung der Vorhabenplanung sind die höchsten Schallpegel an den nördlichen Fassaden der nördlichen Gebäude der Baufelder C, D und E festzustellen. Ebenfalls stark belastet sind die geplante Ostfassade des Baufeldes C und die Westfassade des Baufeldes E. Weitere, jedoch weitaus geringere Überschreitungen werden u.a. für die oberen Geschosse der Ostfassade des Baufeldes B sowie im Baufeld E für die Südfassade des westlichen Baukörpers ermittelt.

Auf Grund der abschirmenden Wirkung des Gebäuderiegels zur Bahn kann in weiten Teilen des Plangebiets, insbesondere auch in sämtlichen vornehmlich zur Erholung genutzten Blockinnenbereichen, der Orientierungswert der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) eingehalten werden. Nachts werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) zumeist in den unteren vier Geschossen in den Blockinnenhöfen eingehalten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden weitgehend eingehalten; nur auf sehr begrenzten Fassadenabschnitten im Baufeld E und B sowie hinter den Durchfahrten in der abschirmenden Bebauung werden diese Orientierungswerte um etwa 1 bis 4 dB(A) überschritten.

Auf Grund der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr werden zusätzlich zur abschirmenden Bebauung weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden in den Baufeldern B, C, D und E erforderlich, an denen die Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschritten werden. Für die betroffenen Fassadenabschnitte werden folgende Festsetzungen getroffen:

- eine lärmrobuste Grundrissausrichtung bzw. besondere Fensterkonstruktionen mit freier Belüftung,
- die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden gemäß den Anforderungen der DIN 4109,
- der Einbau schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen (oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung),
- schallabsorbierende Wände in den geplanten Durchgängen sowie
- der Ausschluss von offenen Außenwohnbereichen in besonders stark belasteten Bereichen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und der dadurch entstehende Straßenverkehrslärm wurden gutachterlich untersucht. Wegen der Erschließung des gesamten Plangebiets über die Gleimstraße sind die höchsten Immissionen für die Bestandsbebauung an der östlichen Fassade der Gleimstraße 62 zu erwarten, da hier zwangläufig alle Fahrzeuge vorbeifahren müssen. Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen wird für die Planstraße mit Gefälle eine überwiegend asphaltierte Fahrbahn mit einer maximalen Steigung von 4,7 % vorgesehen, die ohne Lichtsignalanlage (LSA) an die Gleimstraße angebunden und zudem verkehrsberuhigt angelegt wird. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine und reine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden durch die neue Erschließungsstraße an keiner Stelle überschritten. Die begrenzte Zusatzbelastung des Gebäudes Gleimstraße 62 wird aufgrund der Geringfügigkeit der Lärmzunahme und der gleichzeitigen Verringerung der Lärmpegel an der Nordfassade als zumutbar hingenommen.

Im weiteren Umfeld ergeben sich vereinzelte Pegelzunahmen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr auf den bestehenden Straßen. Sie betragen maximal 1,4 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts (Swinemünder Straße südlich der Brücke), liegen aber zumeist deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A).

SenStadtUm

Der Gewerbe- und Anlagenlärm, ausgehend von dem Recyclinghof der Berliner Stadtreinigung an der Behmstraße, einem Discountmarkt an der Schwedter Straße, dem Unterwerk der Bahnstromversorgung an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets, einem Pferdefuhrbetrieb im Nordwesten an der Swinemünder Straße sowie den geplanten gewerblichen Nutzungen im Vorhabengebiet, wurde an Hand der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass sowohl während des Tag- als auch des Nachtzeitraums Richtwertüberschreitungen ausgeschlossen werden.

Auch der Sportanlagen- und Freizeitlärm, ausgehend
- vom Jahn-Sportpark,
- vom östlich angrenzenden Mauerpark mit dem Kletterfelsen des Alpinclubs Berlin, der Jugendfarm Moritzhof und dem Streetballfeld für Basketball sowie
- vom privaten Bolz- und Basketballplatz im Hof der Häuser Graunstraße 18-21,

wurde untersucht. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass durch die genannten Anlagen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

### II.2 Schutzgut Mensch - Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität

Der ehemals gewerblich genutzte Teil des Plangebietes ist bislang für die freiraumbezogene Erholung nicht nutzbar. Im Hofbereich der Häuser Ramlerstraße 20-21 befindet sich ein wenig genutzter öffentlicher Kinderspielplatz; weitere Kinderspielplätze befinden sich in der Umgebung. Unter Zugrundelegung eines Richtwerts von 1 m² nutzbarer Spielplatzfläche pro Einwohner (EW) nach dem Berliner Kinderspielplatzgesetz ist der Versorgungsraum, dem das Plangebiet zugeordnet ist, mit 0,4 bis 0,6 m² Spielplatzfläche / EW als unterversorgt (Versorgungsstufe 4) einzustufen.

Als wohnungsnahe Parkanlage liegt neben dem Mauerpark (ca. 8,3 ha) auch der östlich an den Park angrenzende Falkplatz (ca. 4,0 ha) im Einzugsbereich des Plangebiets. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung nördlich der Gleimstraße wird als nicht versorgtes Wohngebiet mit geringem Anteil an privaten und halböffentlichen Grünflächen eingestuft, der Bereich südlich der Gleimstraße wird als mittel bis gut versorgt eingestuft. Als siedlungsnahe Parkanlage befindet sich der Volkspark Humboldthain in ca. 1 km Entfernung.

Bei Realisierung des Wohnbauvorhabens werden ca. 490 Wohnungen und ca. 220 Apartments für Studierende und Auszubildende für insgesamt etwa 1.200 Einwohner errichtet. Nach dem Richtwert des Landschaftsprogramms entsteht ein Bedarf an 13.200 m² privater Grünfläche, der sich im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ nicht vollständig decken lässt. Grundsätzlich stehen für die freiraumbezogene Erholung die Innenhöfe der fünf Baublöcke mit einer Fläche von insgesamt ca. 8.100 m² zur Verfügung. Durch die unmittelbare Nähe zur Parkanlage Mauerpark ist die eingeschränkte Versorgung hinnehmbar.

Nach der Bauordnung Berlin entsteht ein Bedarf an 2.300 m² privater Kinderspielplatzfläche auf dem Baugrundstück. Ausreichende Flächen stehen dafür in den Innenhöfen der einzelnen Baufelder zur Verfügung. Der Bedarf an Außenflächen für eine Kindertagesstätte mit 80 Plätzen lässt sich ebenso realisieren.

Hinsichtlich öffentlicher Grünflächen entsteht durch die zusätzlichen Einwohner ein Bedarf an 7.200 m² wohnungsnaher Parkanlage und 8.400 m² siedlungsnaher Parkanlage. Die geplante Erweiterung des Mauerparks um ca. 5 ha kann diesen zusätzlichen Bedarf im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets abdecken. Der Mauerpark überschreitet künftig eine Größe von 12 ha und kann

SenStadtUm

dann, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, auch formell als siedlungsnahe Freifläche (Stadtteilpark) eingestuft werden.

Durch die geplante Wohnbebauung ergibt sich zudem ein Bedarf an 1.100 m² öffentlicher Kinderspielplatzfläche. Im Entwurf des Bebauungsplans 1-64b zur Erweiterung des Mauerparks ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Festsetzung eines 2.000 m² großen Bereichs als Spielplatz vorgesehen. Darüber hinaus wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE der bestehende öffentliche Spielplatz hinter der Wohnbebauung des Grundstücks Ramlerstraße 20-21 durch den Bebauungsplan gesichert und künftig deutlich besser erreichbar sein. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Aufwertung des Spielplatzes. Von den neu geschaffenen Wegeverbindungen werden auch die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Quartiere profitieren, da Mauerpark, öffentlicher Spielplatz und Volkspark Humboldthain miteinander verknüpft werden.

### II.3 Schutzgut Sachgüter

Für den Anschluss der Planstraße an die Gleimstraße wird der Abbruch eines ca. 3 m langen Abschnitts der nördlichen Hauptstützmauer des Tunnels sowie der Abriss einer weiteren, westlich daran anschließenden, ca. 7,5 m langen Stützmauer außerhalb des eigentlichen Tunnels erforderlich. Beide Stützmauern sind Teil des Denkmals „Gleimtunnel“. Es wird davon ausgegangen, dass wegen des Erhalts des Hauptteils der Anlage der Aussage- und Denkmalwert des Denkmals nicht erheblich beeinträchtigt wird.

### II.4 Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet dominieren bisher mit einem Anteil von 60 % Gewerbe- und Erschließungsflächen. Auf den brachgefallenen Flächen hat sich teilweise Pioniervegetation etabliert. Diese reicht von ruderalen Halbtrockenrasen bis zu ruderalen Staudenfluren, auf kleinen Teilflächen liegt Gehölzaufwuchs bis zu Pionierwald vor.

Einem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegende Biotope wurden nicht vorgefunden.

Im Untersuchungsgebiet wurden 69 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume kartiert. 12 Bäume, die mit ihrem Stammfuß zwar außerhalb des Geltungsbereichs stehen, mit ihrer Krone aber in diesen hereinragen, wurden ebenfalls erfasst. Dabei handelt es sich überwiegend um typische Pionierbaumarten wie Ahorn, Pappel, Robinie, Götterbaum und Birke.

Bei Umsetzung der Planung ist mit der weitgehenden Beseitigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen zu rechnen. Nach dem Grün- und Freiflächenplan werden nur drei an der westlichen Grenze des Plangebietes auf dem Gelände der Kindertagesstätte stehende Bäume bei Durchführung der Planung erhalten. Im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz können die bestehenden Vegetationsstrukturen voraussichtlich weitgehend erhalten werden. Im geplanten Wohngebiet werden voraussichtlich Biotope in Form von Rasen, Bodendeckern und Strauchpflanzungen im Umfang von mindestens ca. 9.180 m² neu angelegt werden. Ergänzt werden die Pflanzungen durch 71 neue Bäume. Damit wird sich die Biotopausstattung gegenüber der Bestandssituation sowohl qualitativ als auch quantitativ verschlechtern, die biologische Vielfalt abnehmen. Auf Grund der planmäßigen gärtnerischen Anlage der Flächen, des zu erwartenden hohen Nutzungsdrucks und regelmäßiger Pflegemaßnahmen werden viele Biotope eine eher geringe Strukturvielfalt aufweisen. Insbesondere die im Zuge der Nutzungsaufgabe im Bestand anzutreffende Sukzessionsfolge mit ihren vielfältigen Übergangsstadien und einer ausge-

SenStadtUm

prägten Dynamik wird nach Durchführung der Planung nicht mehr anzutreffen sein. Aus diesem Grund sind hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

### II.5 Schutzgüter Tiere

Der Faunenbestand im Plangebiet wurde im Rahmen von zwei artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen untersucht. Dabei wurden die Arten(gruppen) Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Igel sowie Bienen und Wespen erfasst. Insbesondere wurde durch die Fachbeiträge die Frage nach möglichen Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) geklärt und mit welchen Maßnahmen diese vermeidbar oder ausgleichbar sind. Im Vorfeld von Abrissarbeiten und Gehölzrodungen wurde zudem eine Begehung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Mit der, abgesehen vom Spielplatz, vollständigen Beräumung des Plangebietes werden auch die Lebensräume der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Fachgutachten kartierten Artengruppen Vögel und Stechimmen weitgehend beseitigt. Insbesondere ubiquitäre und an das Leben in dicht bebauten Innenstadtbereichen angepasste Arten werden aber in den neu entstehenden Gärten und auf den extensiv mit blütenreichen Pflanzen begrünten Dachflächen Nahrungshabitate sowie neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden. Dennoch wird eine erhebliche Beeinträchtigung verbleiben.

Neben der durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Berücksichtigung der Tiere als öffentlicher Umweltbelang besteht durch den § 44 BNatSchG eine eigenständige fachgesetzliche Regelung zum Artenschutz, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans bei Vorhabenverwirklichung von der Vorhabenträgerin zu beachten ist. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde für die einzelnen Arten geprüft, ob der Realisierung des Vorhabens möglicherweise unüberwindliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen könnten:

*Fledermäuse:* Das Plangebiet ist als Lebensraum für Fledermäuse nur sehr eingeschränkt geeignet. Der Großteil der Gebäude ist in Leichtbauweise errichtet und daher als Quartier für Fledermäuse nicht bis sehr eingeschränkt brauchbar. Baumhöhlen sind wegen des Fehlens von Altbäumen auf der Fläche nicht vorhanden. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren im Plangebiet gefunden. Im Vorfeld von Abrissarbeiten von vorhandenen Gebäuden und Rodung der vorhandenen Vegetation wurde eine Begehung durchgeführt, bei der ebenfalls keine dauerhaft nutzbaren Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten von Fledermäusen gefunden wurden. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Eine Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier oder Flugroute bleibt auch bei Vorhabenverwirklichung möglich.

*Brutvögel:* Im Ergebnis von mehreren Begehungen wurden innerhalb des Untersuchungsgebiets 16 Reviere und 9 Arten von Brutvögeln erfasst, welche als europäische Vogelarten zugleich auch besonders geschützte Arten sind. Eine Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist durch Bauzeitenbeschränkungen möglich. Verstöße gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind nicht zu erwarten, da sich die kartierten Arten in Berlin (als Bezugsraum der lokalen Population) in einem guten Erhaltungszustand befinden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist daher nicht zu erwarten, selbst wenn bei Vorhabenverwirklichung ganze Reviere entfallen. Verstöße gegen das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind im Zuge der Vorhabenverwirklichung möglich, da die kartierten Niststätten im Zuge der Bebauung entfallen werden. Bei freibrütenden Arten erlischt der Schutz der Niststätte grundsätzlich mit Beendigung des Brutgeschehens. Für diese Arten ist davon auszugehen, dass sich bei einer Bebauung im Plangebiet selbst oder seiner

SenStadtUm

unmittelbaren Umgebung Ausweichhabitate neu bilden oder dass eine Ansiedlung auch nach einer Habitatveränderung weiterhin möglich ist. Bei den Nischen- und Höhlenbrütern besteht der Schutz der Niststätte hingegen ganzjährig. Da in Folge der Neubebauung alle diese Niststätten verloren gehen, regelt der Durchführungsvertrag als Ersatzmaßnahme die Anbringung von Nisthilfen an geeigneten Stellen im Plangebiet. Bei der erneuten Begehung durch einen Gutachter wurden keine dauerhaft nutzbaren Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten und jahreszeitlich bedingt auch keine beflogenen Nester von Vögeln gefunden. Einer Rodung der Vegetation stand somit aus artenschutzfachlicher Sicht nichts entgegen und wurde zeitnah durchgeführt.

*Bienen und Wespen:* Im Plangebiet wurden 44 Wildbienenarten und 22 Wespenarten festgestellt. Alle im Gebiet nachgewiesenen Wildbienenarten stehen in Deutschland unter besonderen Schutz gemäß Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung. Gesetzlich geschützte Wespenarten wurden nicht gefunden. In Fall der Wildbienen sind allerdings die besonderen Vorschriften des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Danach liegt für Arten, die ihren besonderen Schutz nicht aus dem EU-Recht ableiten, bei Eingriffen, die auf Grundlage eines Bebauungsplans zulässig sind, kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor. Dies ist hier der Fall.

*Zauneidechse*: Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen von Zauneidechsen wurden nicht erbracht. Nicht ausgeschlossen werden kann ein Vorkommen im unmittelbaren Randbereich (Böschungen) der nördlich vorbei führenden Bahntrassen. Allerdings scheinen der teilweise dichte und deckungsreiche Baumbestand und die fehlenden offenen und besonnten bzw. schütter bewachsenen Ruderalflächen eine Besiedelung durch die Art in diesem Bereich nicht zu ermöglichen. Ursachen für das Fehlen können laut Gutachter die Isolation der Fläche durch die umgebenden Straßen mit Siedlungsgebieten sowie die fast flächige Versiegelung des Plangebietes sein.

*Igel:* Auf dem Grundstück wurden mehrere kleine Reisighaufen festgestellt, die als Igelquartier zumindest geeignet erschienen. Um eine Tötung von Igeln bei der Beräumung dieser Haufen zu verhindern, wurde bestimmt, dass diese Haufen vorsichtig abgetragen werden sollten, bis alle Bereiche bodennah einsehbar sind. Falls bei den Arbeiten Hinweise auf Igel gefunden werden sollten, waren alle Arbeiten sofort abzubrechen. Einer umgehenden Beräumung des übrigen Grundstücks stand daher aus artenschutzfachlicher Sicht nichts entgegen. Die Maßnahmen wurden zeitnah durchgeführt.

SenStadtUm

### II.6 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet kann auf Grund eines hohen Anteils an versiegelten und teilversiegelten Flächen seine Funktionen nur sehr eingeschränkt erfüllen. Ca. 60 % des Gebietes werden von baulichen Anlagen wie Gewerbebetrieben, Gewerbebrachen und Wegeflächen überdeckt. Auf Grund unterschiedlicher Versiegelungsgrade der einzelnen Nutzungsarten ergibt sich für das Plangebiet eine effektive Versiegelung von ca. 42 %.

Bei Umsetzung der Planungen wird der Anteil an versiegelten Flächen auf ca. 77 % (ca. 28.530 m²) anwachsen. Im Vergleich zur Bestandssituation mit einem effektiven Versiegelungsgrad von 42 % (15.550 m²) ist somit insgesamt mit einer deutlichen Zunahme um 84 % (ca. 12.980 m²) zu rechnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der Prognose der Bodenversiegelung die im Grün- und Freiflächenplan teilweise vorgesehene Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten (wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) im Gegensatz zur Bestandssituation bei der Ermittlung der Versiegelung nicht berücksichtigt werden konnte, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierzu keine verbindlichen Festsetzungen trifft.

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Im Bereich der künftig versiegelten Grundstücksflächen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als sehr hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen. Durch die Unterkellerung durch die Tiefgaragen wird auch ein Eingriff in untere Bodenhorizonte erfolgen. Da es sich im Planungsgebiet um Aufschüttungsböden handelt, ist jedoch davon auszugehen, dass schon im Bestand keine natürliche Horizontierung mehr besteht.

### II.7 Bodenbelastungen

Teile des Plangebietes sind im Bodenbelastungskataster erfasst. Die Bodenbelastung wurde in mehreren Gutachten untersucht. Die Analyse der Bodenluft ergab keine Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Ausfüllungen in die Tiefe wurde nicht nachgewiesen. Auch auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse ist in den untersuchten Bereichen eine Gefährdung des Grundwassers nicht gegeben. Bei beiden Teilflächen wurden in Proben Belastungen mit Polycyclischen aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die abfallrechtlich den Zuordnungs-Wert Z 2 übersteigen und daher bei Bodenarbeiten nicht wieder eingebaut werden dürfen. Im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche wurde der Prüfwert für Benzo(a)pyren (BaP) für den Wirkungspfad Boden - Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete überschritten.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen geht die Untere Bodenschutzbehörde davon aus, dass die jetzigen Oberböden nicht für Spielplätze, Wohnen oder Hausgärten geeignet sind. Detailvorgaben zu weiteren Untersuchungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Zuge der normalen Bausauführung werden in weiten Teilen des Plangebietes beim Aushub von Baugruben und bei Gründungsarbeiten (potentiell) belastete Auffüllungsböden bis zur Baugrubensohle entfernt werden. Aus abfallrechtlichen Gründen sind dabei erheblich mit Schadstoffen belastete Böden fachgerecht zu entsorgen oder nur unter definierten technischen Bedingungen wieder einbaubar. Gefahren, insbesondere für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser, werden so gemindert.

Um eine Gefährdung von Menschen über den Wirkungspfad Boden - Mensch auszuschließen, ist in Bereichen, die Belastungen über den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufweisen, die oberste Bodenschicht auszutauschen. Alternativ ist eine Versiegelung oder eine Abdeckung der Flächen mit unbelastetem Bodenmaterial möglich. Die Umsetzung erfolgt baubegleitend. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da die Maßnahmen auf Grund der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes verpflichtend sind und im Übrigen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

### II.8 Schutzgut Wasser

Durch die weiterhin hohe Flächenversiegelung wird die Natürlichkeit des Wasserhaushaltes im Plangebiet gering bleiben. In Bezug auf die Abflussbildung ist davon auszugehen, dass mit Ausnahme der wenigen unversiegelten Flächen, auf denen eine vollständige Verdunstung oder Versickerung erfolgt, das Niederschlagswasser weitgehend als Oberflächenabfluss über die Kanalisation abgeführt wird. Grundwasserverunreinigungen liegen im Plangebiet nicht vor

Die Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Gebäude und zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen tragen zur Verbesserung der Verdunstungsrate bei. Oberirdische Versickerungsanlagen (Mulden o.ä.) und Versickerungsanlagen unter der Geländeoberfläche (Rigolen) sind nicht geplant. Die

SenStadtUm

Grundwasserneubildungsrate wird folglich gering sein. Dies ist jedoch ohnehin auf Grund steigender Grundwasserspiegel nicht mehr primäres Ziel für das Schutzgut Grundwasser. Ein naturnaher Wasserhaushalt kann bei Durchführung der Planung wegen des hohen Oberflächenabflusses des anfallenden Niederschlagswassers nicht erreicht werden. Die Entfernung von (potenziell) belasteten Auffüllungsböden bei Bauausführung mindert die Gefahren für das Grundwasser, Verschlechterungen des chemischen Zustands werden vermieden.

Das Plangebiet wird an die Mischwasserkanalisation in der Gleimstraße angeschlossen. Um die Überlastung der Kanalisation zu reduzieren, werden seitens der Berliner Wasserbetriebe Einleitungsbeschränkungen für Niederschlagswasser auferlegt. Dazu werden im Vorhabenbereich „Wohngebäude“ zwei Staukanäle gebaut, die bei starkem Regen Wasser speichern und es nachfolgend gedrosselt und zeitverzögert in die Kanalisation einspeisen. Gegenüber dem Bestand tritt in dieser Hinsicht tendenziell eine Verbesserung der Situation ein.

### II.9 Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich ist auf Grund seiner Randlage zum Mauerpark und der geringen Bebauungsdichte als bioklimatischer Komfortbereich mit lokaler Bedeutung einzustufen. Auf Grund der starken nächtlichen Abkühlung und des intensiven Luftaustausches sind sehr günstige, also deutliche überdurchschnittliche Bedingungen vor allem über den mit Gras bewachsenen Grünflächen anzutreffen. Die Siedlungsflächen weisen dagegen häufig wenig günstige Bedingungen auf, was auch für die unterdurchschnittlich belüfteten Straßenzüge und Blockinnenhöfe gilt. Der Geltungsbereich weist somit im Istzustand vorwiegend sehr günstige Bedingungen auf.

In einem Prognosemodell wurde untersucht, wie sich die Errichtung der Gebäude auf das lokale Klima auswirkt. Bei Umsetzung des Vorhabens zeigt sich ein sehr kleinräumiger Einfluss auf die bioklimatische Situation. Aufgrund der Nähe zu den Kaltluft produzierenden Flächen bleiben die bioklimatischen Bedingungen innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin günstig. Im Wesentlichen bleiben die durch die Bebauung verursachten Veränderungen lokal eng begrenzt. Die bioklimatische Situation im Bestand wird kaum beeinflusst. Die Grünvernetzung der Grünareale im Bereich des Mauerparks mit den Kaltluft produzierenden Flächen nördlich des Geltungsbereichs (insbesondere die Kleingartenanlagen nördlich der Behmstraße) wird kaum beeinträchtigt. Auf Grund der kleinräumigen Wirkung sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

### II.10 Schutzgut Luft

Die Belastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen wie $NO_2$, $SO_2$, Benzol, Benzo(a)Pyren und Feinstäuben ($PM_{10}$, $PM_{2,5}$) ist als gering einzuschätzen. Neben der guten Versorgung mit Frischluft ist das Fehlen von Hauptverkehrsstraßen im oder in der Nähe des Plangebietes als Grund anzuführen. Diese Situation wird sich auch bei einer Bebauung des Gebiets nicht maßgeblich verschlechtern.

### II.11 Schutzgut Landschaft

Der überwiegende Teil der Fläche stellt sich als brach gefallener Gewerbestandort und sonstige Brachfläche dar. Insgesamt ist die Bedeutung der Fläche für das Stadt- und Landschaftsbild als gering einzuschätzen. Durch die Überplanung der Bahnbrachen und der bislang gewerblich genutzten Flächen wird das Ortsbild im Plangebiet vollständig neu geordnet. Eine bislang abseitige und

SenStadtUm

kaum wahrnehmbare Situation wird durch eine neue Straße und Wegebeziehungen erschlossen und durch die neue Bebauung aufgewertet. Die Begrünung der Bauflächen und der Straße integrieren das Vorhaben in den städtebaulichen Kontext von Wohnbebauung im Westen und Parkanlage im Osten.

## II.12 Eingriffsermittlung

Das Plangebiet kann nach gegenwärtigem Planungsrecht gewerblich genutzt werden mit einer Versiegelung von bis zu 80 %. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff ist im Hinblick auf die Flächenversiegelung und damit auf den Wasserhaushalt, die Beseitigung bestehender Biotopstrukturen und die Fauna bereits jetzt und somit vor der planerischen Entscheidung in mindestens gleichem Umfang planungsrechtlich zulässig. Dies gilt allerdings nicht im Hinblick auf die zukünftig zulässigen Gebäudehöhen und die Dichte der Bebauung. Künftig ist in den Vorhabenbereichen eine 3- bis 7-geschossige Bebauung statt einer bisher 2-geschossigen Bebauung zulässig. Die klimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans sind teilweise auf die Erhöhung der bisher zulässigen Gebäudehöhen zurückzuführen. Da die Auswirkungen nach den Ergebnissen des Fachgutachtens aber unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit bleiben, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Wohnungen und eine Kindertagesstätte, die als zulässige Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE festgesetzt werden, sind nach geltendem Planungsrecht unzulässig. Die Zunahme der von Lärm betroffenen Einwohner, v. a. entlang des Gebäuderiegels entlang der Bahntrasse, sind daher dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE zuzurechnen. Diese Auswirkungen sind aber nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

Auch wenn ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich ist, sind gleichwohl zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung umweltschützende Maßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ergeben sich aus umweltbezogenen Rechtsvorschriften wie dem Naturschutz-, Bodenschutz- oder Wassergesetz, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden sind. Sie haben vermeidende und ausgleichende Wirkungen im Hinblick auf das geplante Vorhaben und werden daher nachfolgend auch dargestellt.

## II.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aus städtebaulichen Gründen, aber auch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen Festsetzungen zum Lärmschutz, zur Vermeidung von Luftschadstoffbelastungen, zur Dachbegrünung (auch von Tiefgaragen) und zu Baumpflanzungen getroffen. Im Durchführungsvertrag sind außerdem Regelungen zur Begrünung des Baugrundstücks und zur Pflanzung von Bäumen vereinbart. Mit einem Teil dieser Maßnahmen werden auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen und Belastungen für das Lokalklima gemildert werden. Ein darüber hinaus gehender Ausgleich ist nicht erforderlich. Verstöße gegen den Artenschutz können durch Bauzeitenbeschränkung und die Anbringung von Ersatzniststätten vermieden werden. Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen zu Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen begrenzt. Zudem wird die Beseitigung von Bodenverunreinigungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Senstadtum

## III. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde von Februar bis April 2015 auf der Grundlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE und der zugehörigen Begründung vom 21. Januar 2015 sowie des Entwurfs des Durchführungsvertrags mit allen Anlagen und aller für das Planverfahren relevanten Gutachten durchgeführt. 42 Stellen wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen:

- die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken,
- die Erschließung des Grundstücks,
- die Tiefgaragenzufahrten,
- die Versorgung des Plangebietes und der Umgebung mit sozialer Infrastruktur,
- die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung,
- den Betrieb der Kindertagesstätte,
- den Erhalt und die Sanierung des Gleimtunnels,
- die Schaffung von Grünverbindungen gemäß des Fachplans Grün- und Freiflächen des Bezirksamts Mitte,
- die geplanten öffentlichen Rad- und Fußwegverbindungen sowie der Anschluss an den bestehenden nördlichen Mauerpark,
- Inhalte des Umweltberichts (Versiegelung, Regenwasserentwässerung, Eingriffsermittlung und -bewertung,
- Lärmimmissionen durch Schienenverkehrslärm,
- die Berücksichtigung der neuen Schall 03-2012 bei der Untersuchung des Schienenverkehrslärms,
- Lärmimmissionen durch Freizeitlärm (Jugendfreizeiteinrichtung Moritzhof, Kletterfelsen sowie bestehende Parkfläche mit Basketballkorb) und daraus möglicherweise entstehende Konflikte,
- Regelungen zur Kostenübernahme im Durchführungsvertrag.

Von mehreren Trägern wurden verschiedene Hinweise mitgeteilt, die nicht direkt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE betreffen, sondern sich auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung beziehen. Inhaltlich behandeln diese Hinweise die Belange der Straßenreinigung, den Brandschutz bzw. die Löschwasserversorgung, den Umgang mit Bestandsleitungen sowie Details zur Medienerschließung des Vorhabengebiets (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme). Diese Hinweise betreffen die konkrete Ausführungsplanung und werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ferner wurden einige redaktionelle Hinweise gegeben.

## IV. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE vom 21. Januar 2015 hat in der Zeit vom 16. Februar 2015 bis einschließlich 16. März 2015 im Stadtplanungsamt Mitte, Iranische Straße 3, 13347 Berlin, Zimmer 237 öffentlich ausgelegen.

SenStadtUm

Es wurden Stellungnahmen in verschiedener Form abgegeben (Online-Formular, Einzelschreiben und individuelle E-Mails eingegangen beim Bezirksamt, individuelle Stellungnahmen eingegangen auf der Webseite der mauerpark-allianz, handschriftlich ausgefüllte Postkarten sowie verschiedene Unterschriftenlisten). Es liegen ca. 1.400 individuelle Stellungnahmen vor und mehrere Unterschriftenlisten mit zusammen rd. 13.000 Unterschriften.

In die Abwägung sind alle in den Stellungnahmen genannten Sachargumente eingeflossen. Es wurden verschiedene Einwendungen ohne Bezug zur Planung abgegeben; diese wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, werden hier aber nicht wiedergegeben.

Die Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen die folgenden Bedenken und Hinweise (gegliedert nach Themen):

<u>Bestehende Stadtstruktur und bestehende Nutzung</u>

- Ablehnung einer Bebauung des Mauerparks,
- Erhalt des bestehenden Mauerparks als Ort der Erholung und Freizeitgestaltung, als Ort der Geschichtswahrnehmung und für Großveranstaltungen,
- Erhalt des Kinderbauerhofs „Moritzhof“ und der angrenzenden Spielflächen,
- Erhalt des Flohmarktes,
- Forderung einer Parkerweiterung ohne Bebauung,

<u>Wohnungs- und sozialpolitische Belange</u>

- Erhalt des bisherigen Mietniveaus, Verhinderung von Gentrifizierung,
- Vorrang von Sanierung vor Neubau,
- Ablehnung einer Gated Community, Befürchtung einer neuen Riegelwirkung („Mauer“),
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums, keine teuren Wohnungen,
- Forderung von Wohnungsbau an anderen Orten statt im / am Mauerpark,

<u>Geplantes Wohngebiet</u>

- Ablehnung der geplanten Anzahl an Wohnungen,
- Schaffung und Förderung anderer Wohnformen (Genossenschaften, soziale Durchmischung),
- zu hohe Bebauungsdichte und zu hohe Gebäude,
- Ablehnung von Abstandsflächen über Straßenmitte hinaus,
- Befürchtung einer Verschattung der westlichen Wohngrundstücke und des öffentlichen Spielplatzes sowie des nördlichen Mauerparks und des Moritzhofes,
- Ablehnung der Architektur und Blockstruktur,

<u>Soziale Infrastruktur</u>

- Befürchtung einer Überlastung der bestehenden sozialen Infrastruktur,
- fehlende Kindertagesstätten, Schulen, Sportanlagen, Spielplätze, Jugend- und Senioreneinrichtungen,
- geplante Kindertagesstätte zu klein und zu dunkel, Umsetzung nicht gesichert, Kosten zu hoch,
- nicht genügend erforderliche Kinderspielplatzfläche auf Vorhabengrundstück gemäß BauO Bln,

<u>Verkehrliche Erschließung, Wegebeziehungen</u>

- Ablehnung der gewählten Erschließungsvariante,
- Befürchtung einer unzureichenden Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Zufahrtsstraße, der Rampe und des Kreisverkehrs,

SenStadtUm

- Befürchtung von Staus und erhöhter Verkehrsbelastung der Umgebung,
- Anzweiflung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens,
- fehlende Stellplätze im Plangebiet und in der Umgebung,
- Forderung einer Verkehrsberuhigung des Plangebietes und der Umgebung,
- Bemängelung der Fuß- und Radwegebeziehungen,
- Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern,
- Erhalt der Mittelinsel Gleimstraße,
- Überlastung des ÖPNV,
- Erhalt des Gleimtunnels sowie kein Abbruch der Stützwand,

Immissionsschutz

- Befürchtung einer zu hohen Belastung des geplanten Wohngebiets durch Bahnlärm,
- Befürchtung einer Belastung der Nachbarbebauung durch Verkehr auf der Rampe,
- fehlende, falsche, unzureichende Anwendung der neuen Schall 03–2012,
- Befürchtung einer erhöhten Feinstaubbelastung,
- Ablehnung von Baustellenverkehr und -lärm,
- Kinderlärm,
- Lärm, ausgehend von Sportanlagen auf dem Grundstück der westlich benachbarten Wohnbebauung und im bestehenden Mauerpark,
- Lärm- und Geruchsemissionen vom Moritzhof,

Umweltschutz

- Bemängelung des Umweltberichts (Eingriffsregelung, fehlende Untersuchungen der Umweltauswirkungen / fehlende bzw. falsche Umweltgutachten),
- Befürchtungen von negativen Auswirkungen auf das Klima, Bemängelung des Klimagutachtens,
- Ablehnung von zusätzlicher Versiegelung,
- befürchtete Beeinträchtigung des Grundwassers und der Niederschlagsentwässerung,
- Ablehnung des Verlusts von Pflanzen und Vegetationsflächen sowie Baumfällungen,
- Ablehnung des Verlusts von Tieren, Hinweis auf den Artenschutz,
- Befürchtung von zusätzlicher Lichtverschmutzung,
- Forderung von Ausgleichsmaßnahmen im erweiterten Mauerpark,
- Erhalt bzw. Schaffung des Grünes Bandes, und Biotopverbundes sowie von Lebensräumen für Tiere,
- Widerspruch zum Landschaftsprogramm,
- Widerspruch zum Fachplan Grün- und Freiflächen des Bezirksamts Mitte,

Verfahren

- Fehlen einer städtebaulichen Begründung für das Vorhaben,
- fehlende Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan,
- Widerspruch zum Bereichsentwicklungsplan und Bezirksregionenprofil,
- Ablehnung der Übernahme durch den Senat,
- Nichtbeachtung der Stellungnahmen aus der frühzeitige Beteiligung,
- Fehler bei der öffentlichen Bekanntmachung,
- Forderung nach Änderung des Planentwurfs und erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit,
- Ablehnung der Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-64,
- Forderung nach der Vergabe von Bauland im Konzeptverfahren,

SenStadtUm

- Ablehnung des Mauerpark-Vertrages,
- Ablehnung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs,
- Ablehnung der Bevorzugung privater Interessen,
- mangelnde Bürgerbeteiligungen, keine Berücksichtigung der Ergebnisse,
- Übergehen der BVV,
- Belastung des Steuerzahlers und öffentlicher Haushalte,
- Forderung nach vollständigem Rückkauf als Mauerparkerweiterungsfläche,
- Einstellung des Planverfahrens,
- Ausschreibung sozialer Wohnungsbau.

## V. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu keinen wesentlichen Änderungen der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE. Es wurden jedoch einzelne Festsetzungen ergänzt oder geändert, die aber nicht die Grundzüge der Planung berühren. Die Begründung wurde in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

Lediglich die folgenden Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung sind von gewisser städtebaulicher Relevanz:

- textliche Festsetzung Nr. 1: Ergänzung um eine Regelung zur Nutzung eines Teilbereichs im Baufeld D ausschließlich für Wohnungen für Studierende und Auszubildende,
- Festsetzung der Oberkanten von Gebäuden in den Bereichen, in denen verkürzte Abstandsflächen ermöglicht bzw. wo Abstandsflächen noch eingehalten werden sollen,
- Festsetzung von zwei Flächen mit öffentlichen Geh- und Radfahrrechten statt als Teil des Vorhabenbereichs „Wohngebäude“ künftig als private Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“ mit entsprechenden öffentlichen Rechten,
- dadurch bedingt Änderungen der Bezeichnungen der Wegerechte in den textlichen Festsetzung Nr. 15 und 16 sowie Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 17 und Wegfall der Knotenlinie zwischen Baufeld B und C,
- Verlängerung der östlichen dieser neuen privaten Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze,
- Ergänzung der Zweckbestimmung der privaten Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ um den Zusatz „mit Schankgarten“,
- neue textliche Festsetzung Nr. 22: Festsetzung der Zulässigkeit eines Schankgartens mit bis zu 30 Sitzplätzen innerhalb der Fläche „Fußgängerbereich mit Schankgarten“.

## VI. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Mit der Aufstellung des Gesamtberliner Flächennutzungsplans und der Planung für den Mauerpark im Bezirk Pankow seit Anfang der 1990er Jahre entstand das Konzept, auch den gesamten im Bezirk Mitte gelegenen Teil des früheren Güterbahnhofs als öffentliche Parkanlage anzulegen. Diese Planung konnte jedoch nicht umgesetzt werden, da mit der Eigentümergesellschaft keine Übereinkunft über den Erwerb der Flächen erzielt werden konnte und sich das Land Berlin auf Grund der

SenStadtUm

Haushaltslage nicht in der Lage sieht, Haushaltsmittel für eine Entschädigung infolge einer Festsetzung des gesamten Plangebiets als öffentliche Grünfläche einzusetzen. Zudem wäre eine öffentliche Park- und Erholungsanlage nördlich der Gleimstraße erheblich durch Bahnlärm belastet. Maßnahmen aktiven Schallschutzes scheiden aus, so dass sich eine lärmrobuste Bebauung als vorzugswürdig erweist. So wurde im Ergebnis 2012 mit der Eigentümergesellschaft ein Konzept vereinbart und vertraglich gesichert, das vorsieht, südlich der Gleimstraße eine öffentliche Parkanlage und nördlich der Gleimstraße ein lärmrobustes Wohngebiet mit lärmabschirmender Wirkung auch zu Gunsten der Wohnbebauung an der Gleim- und Ramlerstraße zu entwickeln.

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes in den Grundzügen festgelegt. Die in dem Siegerentwurf vorgesehenen fünf einzeln stehenden Baublöcke mussten im weiteren Verfahren auf Grund der Anforderungen an den Schallschutz zu Gunsten einer geschlossenen Bebauung zur Bahnanlage weiter entwickelt werden.

Berlin, den 12. November 2015

Andreas G e i s e l

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

SenStadtUm