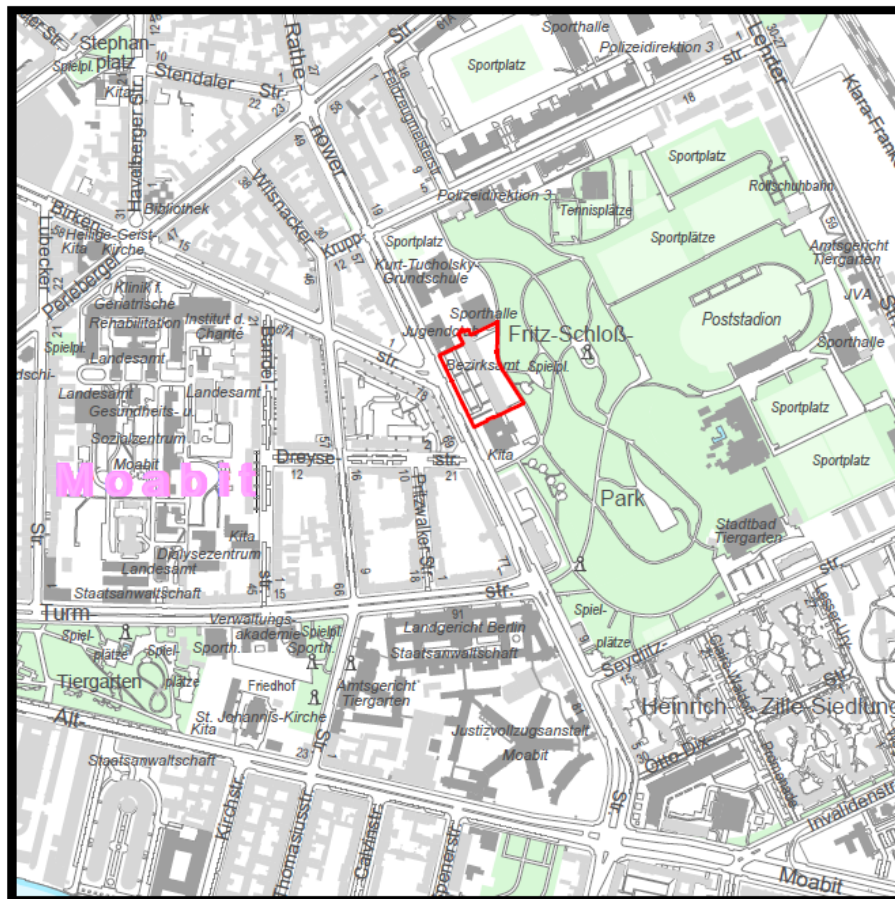


**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan II-91-1**

für das Grundstück Rathenower Straße 16  
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit



gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                        |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I</b> | <b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>     | <b>1</b> |
| <b>1</b> | <b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>                               | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>Beschreibung des Plangebietes</b>                                   | <b>1</b> |
| 2.1      | Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung                       | 1        |
| 2.2      | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse                              | 2        |
| 2.3      | Städtebauliche Situation und Bestand                                   | 2        |
| 2.4      | Geltendes Planungsrecht                                                | 3        |
| 2.5      | Verkehrerschließung                                                    | 3        |
| 2.5.1    | Individualverkehr                                                      | 4        |
| 2.5.2    | Rad- und Fußgängerverkehr                                              | 4        |
| 2.5.3    | Öffentlicher Personennahverkehr                                        | 5        |
| 2.6      | Technische Infrastruktur                                               | 5        |
| 2.6.1    | Trinkwasser/Löschwasser                                                | 6        |
| 2.6.2    | Mischwasser/Regenwasser                                                | 6        |
| 2.6.3    | Elektrizität                                                           | 6        |
| 2.6.4    | Gas                                                                    | 6        |
| 2.6.5    | Telekommunikationslinien                                               | 7        |
| 2.6.6    | Fernwärme                                                              | 7        |
| 2.7      | Altlasten                                                              | 7        |
| 2.8      | Kampfmittel                                                            | 8        |
| 2.9      | Denkmalschutz                                                          | 8        |
| 2.10     | Flugsicherheit                                                         | 8        |
| <b>3</b> | <b>Planerische Ausgangssituation</b>                                   | <b>9</b> |
| 3.1      | Ziele und Grundsätze der Raumordnung                                   | 9        |
| 3.1.1    | Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)                                | 9        |
| 3.1.2    | Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)   | 9        |
| 3.2      | Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan            | 10       |
| 3.3      | Flächennutzungsplan                                                    | 10       |
| 3.4      | Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne                       | 11       |
| 3.4.1    | Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz                                | 11       |
| 3.4.2    | Programmplan Biotop- und Artenschutz                                   | 12       |
| 3.4.3    | Programmplan Erholung und Freiraumnutzung                              | 12       |
| 3.4.4    | Programmplan Landschaftsbild                                           | 13       |
| 3.4.5    | Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption                                  | 13       |
| 3.5      | Stadtentwicklungsplanungen                                             | 13       |
| 3.5.1    | Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030                               | 13       |
| 3.5.2    | Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030                              | 14       |
| 3.5.3    | Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)    | 14       |
| 3.5.4    | Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030                                  | 15       |
| 3.5.5    | Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima/ StEP Klima KONKRET/ StEP Klima 2.0 | 15       |
| 3.6      | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen               | 17       |
| 3.6.1    | BerlinStrategie 3.0                                                    | 17       |
| 3.6.2    | Planwerk Innere Stadt 2010                                             | 18       |

|           |                                                                                                                                        |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.6.3     | Lärmminderungsplan/Lärmaktionsplan 2019 – 2023                                                                                         | 18        |
| 3.6.4     | Luftreinhalteplan                                                                                                                      | 18        |
| 3.6.5     | Netzplan Radverkehrsnetz Berlin                                                                                                        | 19        |
| 3.7       | Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen                                                                              | 19        |
| 3.7.1     | Bereichsentwicklungsplanung                                                                                                            | 19        |
| 3.7.2     | Soziale Infrastrukturkonzept (SIKO)                                                                                                    | 19        |
| 3.7.3     | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)                                                                                           | 19        |
| 3.7.4     | Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2019-2022 des Quartiersmanagement Moabit-Ost                                    | 21        |
| 3.7.5     | Erhaltungsverordnung Lehrter Straße / Poststadion                                                                                      | 21        |
| 3.8       | Angrenzende Bebauungspläne / Landschaftsplan                                                                                           | 22        |
| 3.8.1     | Festgesetzte Bebauungspläne                                                                                                            | 22        |
| 3.8.2     | Im Verfahren befindliche Bebauungspläne                                                                                                | 23        |
| 3.8.3     | Landschaftsplan II-L-10 Moabiter Insel                                                                                                 | 23        |
| 3.9       | Planfeststellungen                                                                                                                     | 23        |
| 3.10      | Sonstiges                                                                                                                              | 23        |
| 3.10.1    | Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung                                                                                    | 23        |
| <b>4</b>  | <b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>                                                                                            | <b>25</b> |
| 4.1       | Nachhaltigkeitsaspekte                                                                                                                 | 26        |
| 4.2       | Art des Verfahrens                                                                                                                     | 28        |
| <b>II</b> | <b>PLANINHALT</b>                                                                                                                      | <b>29</b> |
| <b>1</b>  | <b>Ziele und wesentlicher Planinhalt</b>                                                                                               | <b>29</b> |
| <b>2</b>  | <b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>                                                                                    | <b>30</b> |
| <b>3</b>  | <b>Abwägung und Begründung der Festsetzungen</b>                                                                                       | <b>31</b> |
| 3.1       | Art der Nutzung                                                                                                                        | 31        |
| 3.1.1     | Urbanes Gebiet, Teilflächen MU 1 und MU 2                                                                                              | 31        |
| 3.2       | Maß der Nutzung                                                                                                                        | 34        |
| 3.2.1     | Grundfläche                                                                                                                            | 34        |
| 3.2.2     | Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO                                                                                                   | 35        |
| 3.2.3     | Geschossfläche                                                                                                                         | 36        |
| 3.2.4     | Zahl der Vollgeschosse und Höhen der Gebäude / baulichen Anlagen                                                                       | 36        |
| 3.2.5     | Luftgeschoss in der Teilfläche MU 1                                                                                                    | 37        |
| 3.2.6     | Unzulässigkeit und Beschränkung von technischen Aufbauten im MU 2                                                                      | 37        |
| 3.2.7     | Zulässigkeit von Solaranlagen                                                                                                          | 38        |
| 3.3       | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen                                                                           | 39        |
| 3.3.1     | Abstandsflächenverkürzung / Überlagerung                                                                                               | 39        |
| 3.3.2     | Prüfung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts zwischen dem Bestandsgebäude (MU 1) und dem achtgeschossigen Teil des Neubaus (MU 2) | 43        |
| 3.4       | Weitere Arten der Nutzung                                                                                                              | 48        |
| 3.4.1     | Mindestanteil der Geschossfläche für Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf                                           | 48        |
| 3.4.2     | Stellplätze und Garagen                                                                                                                | 50        |
| 3.4.3     | Öffentliche Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie                                                                                 | 51        |
| 3.5       | Immissionsschutz                                                                                                                       | 54        |

|            |                                                                                      |            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.5.1      | Verkehrslärm                                                                         | 54         |
| 3.5.2      | Gewerbegeräusche und Geräusche der Jugendfreizeiteinrichtung                         | 64         |
| 3.5.3      | Sonstige Geräusche                                                                   | 65         |
| 3.5.4      | Luftreinhaltung                                                                      | 65         |
| 3.6        | Grünfestsetzungen                                                                    | 66         |
| 3.6.1      | Anpflanzgebote                                                                       | 66         |
| 3.6.2      | Dachbegrünung                                                                        | 66         |
| 3.7        | Sonstige Festsetzungen                                                               | 68         |
| 3.7.1      | Gehrechte für die Allgemeinheit                                                      | 68         |
| 3.7.2      | Hinweise                                                                             | 69         |
| 3.8        | Städtebaulicher Vertrag                                                              | 70         |
| <b>4</b>   | <b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)</b>       | <b>73</b>  |
| <b>III</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                                                      | <b>78</b>  |
| <b>1</b>   | <b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>                                                   | <b>78</b>  |
| 1.1        | Bestandserfassung und -bewertung                                                     | 78         |
| 1.2        | Prognose der Umweltauswirkungen                                                      | 82         |
| 1.3        | Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen                     | 86         |
| 1.4        | Eingriffsbewertung                                                                   | 87         |
| 1.5        | Baumschutzverordnung                                                                 | 87         |
| 1.6        | Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten | 88         |
| <b>2</b>   | <b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>                       | <b>90</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Auswirkung auf die Soziale Infrastruktur und grüne Infrastruktur</b>              | <b>91</b>  |
| <b>4</b>   | <b>Auswirkung auf den Verkehr</b>                                                    | <b>93</b>  |
| <b>5</b>   | <b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>        | <b>94</b>  |
| <b>IV</b>  | <b>VERFAHREN</b>                                                                     | <b>95</b>  |
| <b>1</b>   | <b>Mitteilung der Planungsabsicht</b>                                                | <b>95</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Aufstellungsbeschluss</b>                                                         | <b>95</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b>             | <b>96</b>  |
| <b>4</b>   | <b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>                   | <b>96</b>  |
| <b>5</b>   | <b>Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>                               | <b>97</b>  |
| <b>6</b>   | <b>Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>                             | <b>98</b>  |
| <b>7</b>   | <b>Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</b>      | <b>100</b> |
| <b>8</b>   | <b>Bezirksamtsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf II-91-1</b>                    | <b>103</b> |
| <b>9</b>   | <b>Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB</b>                                     | <b>103</b> |
| <b>V</b>   | <b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>                                                              | <b>104</b> |
| <b>VI</b>  | <b>ANHANG</b>                                                                        | <b>105</b> |
| <b>1</b>   | <b>Textliche Festsetzungen</b>                                                       | <b>105</b> |
| <b>2</b>   | <b>Abkürzungsverzeichnis</b>                                                         | <b>108</b> |

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das im Folgenden als Rathenower Straße 16 bezeichnete Grundstück ist eine Teilfläche des Grundstücks 15, 16, 17 und liegt im Berliner Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, südwestlich des Fritz-Schloß-Parks, unweit des Hauptbahnhofs und der Europacity.

In den 1970er Jahren wurden die Grundstücke Rathenower Straße 15-17 als Komplex für den Gemeinbedarf mit Grundschule, Jugendclub, Kita, Kinderheim und Jugendwohnheim errichtet. Das Gebäude Rathenower Straße 16 (vormals Kinderheim und Jugendwohnen) wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und soll teilweise rückgebaut werden.

Der derzeit rechtsgültige B-Plan II-91 von 1975 setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Jugendzentrum (Jugendfreizeitheim, Jugendwohnheim, Kinderwohnheim und Kindertagesstätte) fest. Im Jahr 2011 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen B-Plan II-91-1 für die Teilfläche Rathenower Straße 16 gefasst. Dieser ging von einem kompletten Rückbau des Bestandsgebäudes aus und wird nicht weiterverfolgt.

Das Hochhaus in der Rathenower Straße 16 soll nun erhalten bleiben. Auf dem durch den zwischenzeitlich bereits erfolgten Teilrückbau freigewordenen Bereich ist ein Neubau geplant.

Die landeseigene Fläche Rathenower Straße 16 wurde einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft (WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) übertragen. Sie soll das Ziel verfolgen, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Ziel- und Bedarfsgruppen zu schaffen und gleichzeitig den sozialen Standort zu erhalten und auszubauen.

Zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts wurde ein beschränktes kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis nun durch ein Bebauungsplanverfahren planerisch gesichert werden soll. Das Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, um das Grundstück einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen und den städtebaulichen Missstand durch den bisherigen Leerstand zu beseitigen. Darüber hinaus ist die angestrebte Wohnnutzung derzeit nicht zulässig. Das Verfahren erfüllt die Voraussetzung eines Planes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird als beschleunigtes Verfahren aber dennoch mit den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren wird darüber hinaus nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Moabit, im Bezirk Mitte, südwestlich des Fritz-Schloß-Parks, unweit des Hauptbahnhofs und der Europacity.

Das Gebiet liegt zwischen dem Fritz-Schloß-Park im Osten und der Rathenower Straße im Westen. Die Birkenstraße endet dort. Nördlich befinden sich eine Jugendeinrichtung und die Kurt-Tucholsky-Grundschule, südlich grenzt Kita an.

Auf der gegenüberliegenden Seite besteht eine 5-geschossige Wohnbebauung in Blockrandstruktur aus den 1960er Jahren und Fragmente aus der Gründerzeit. Im Erdgeschoss haben sich unterschiedliche kleinere Gewerbeeinheiten angesiedelt. Unmittelbar gegenüber befindet sich eine 1-geschossige Autowerkstatt mit Stellplätzen, wodurch eine städtebauliche Lücke besteht.

Die Gebäude im und um das Plangebiet sind aus den 1960er und 1970er Jahren und haben keine einheitliche städtebauliche Figur- und Höhenzusammengehörigkeit.

Das Gesamtgebiet ist im Süden und Osten geprägt durch Sonder-, Freizeit- und Erholungsnutzungen und dem Freiraum des Fritz-Schloß-Parks.

Das Grundstück weist durch die ansteigende Böschung zum Fritz-Schloß-Park unterschiedliche Höhen auf. Der aufgeschüttete Wall im Bereich der Rathenower Straße mit 39,5 m ü. NHN soll im Zuge der geplanten Grundstücksentwicklung zurückgebaut werden.

Die angrenzende Rathenower Straße liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 35 m ü. NHN. Das Grundstück (ohne den Wall) steigt zunächst leicht von ca. 35,5 m ü. NHN bis 36 m ü. NHN im ebenerdigen Bereich an und dann im Bereich der Böschung zum Fritz-Schloß-Park auf ca. 39,3 m ü. NHN auf das Geländeniveau des Parks.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich stellte zunächst eine Teilfläche des landeseigenen Grundstücks Rathenower Straße 15, 16, 17 dar.

Die Teilfläche wurde am 05.05.2020 im Rahmen einer Grundstückseinbringung vom Land Berlin an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft zur Bewirtschaftung und künftigen Neubebauung übertragen.

Im Zuge des Verfahrens hat es eine (unwesentliche) Geltungsbereichsänderung im Norden des Plangebiets, im Bereich der Kellertreppe des Bestandsgebäudes gegeben. Diese Treppenanlage wurde auch gemäß Grundstücksübertragung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Grundstücksneuordnung und der Geltungsbereich bzw. das Grundstück nun Rathenower Straße 16 umfasst das neu gebildete Flurstück 483, Flur 42 und hat eine Größe von 8.450 m<sup>2</sup>. Entsprechend wurde der Titel geändert.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das Grundstück ist derzeit Bestandteil eines heterogen bebauten Gemeinbedarfs- und Sondergebietes. Die umliegende Bebauung wird vorrangig von einer 5-geschossigen, geschlossenen Blockbebauung der 1870er bis 1918er Jahre geprägt sowie Fragmente aus der Gründerzeit und einer entkernten Blockrandbebauung, die nach 1945 durch einen Lückenschluss ergänzt wurde.

Auf dem Grundstück befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan II-91-1 ein Gebäudeensemble aus dem Jahr 1972, bestehend aus einem 8-geschossigen Gebäude und einem zwischenzeitlich abgerissenen 3-geschossigen Flachbau. Zwischen der Rathenower Str. und der Bebauung existierte bis zu dessen Abtrag ein ca. 4 m hoher künstlicher Wall, dessen straßenabgewandte Rückseite als Garage genutzt wurde. Der Wall mit Brückenbauwerken diente als Erschließungsebene für +1-Ebene der Gebäude.

Im erhaltenen 8-geschossigen Gebäudeteil befanden sich (Stand September 2020) die folgenden Nutzungen:

Gewerbliche Nutzungen:

- Kiezküchen GmbH (EG),
- Büros (1. und 2. OG),
- Künstlerateliers,

Soziale Einrichtungen:

- SOS-Kinderdorf, Jugendberatungshaus,
- SKIP e.V. Verein für soziale Kultur, Information und Pädagogik, Werk- und
- Übungsräume,
- Notdienst für Suchtmittel- gefährdete und-abhängige Berlin e.V., Krisenwohnung,
- und Notunterkunft,

Kulturelle Einrichtungen:

- Haus der Weisheit (HadeWe), Kultur, Freizeit, Gemeindehaus arabische Schule und Moschee,
- Wohnmäßige Nutzungen (in den obersten Stockwerken des 8-geschossigen Bauteils).

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans II-91 (GVBl. S. 2758 vom 5.11.1975). Er setzt Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Jugendzentrum" (Jugendfreizeitheim, Jugendwohnheim, Kinderwohnheim, Kindertagesstätte) bei einer GRZ von bis zu 0,4 und GFZ von bis zu 1,2 in der offenen Bauweise fest.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs weist für das Grundstück Rathenower Straße 18 die Zweckbestimmung Schule aus.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Es wurde ein Gutachten zur verkehrlichen Erschließung (FPB GmbH, November 2021) erarbeitet. Im Folgenden ist die Erschließungssituation zusammengefasst dargestellt.

### 2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die Rathenower Straße, direkt erschlossen und ist an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Sie ist im StEP Verkehr als örtliche Straße III kategorisiert, hat somit keine übergeordnete Funktion. Die Birkenstraße trifft aus Westen direkt auf das Plangebiet.

Für den Bereich der Rathenower Straße auf der Höhe des Plangebietes sind folgende Werte bekannt:

- Verkehrsstärkenkarte 2014 (DTVw): 9.300 Kfz / 24 h<sup>1</sup>
- Verkehrsprognose 2030 SenUVK (DTVw): 12.000 Kfz / 24 h

Einen erheblichen Einfluss auf die fast 30%ige Zunahme in der Rathenower Straße dürfte die Straßenbahntrasse M10 in der Turmstraße haben, die am 09. September 2023 in Betrieb gegangen ist.

### 2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Im aktuellen Radroutennetz ist die Rathenower Straße nördlich des Plangebietes, im Abschnitt zwischen der Kruppstraße und Perleberger Straße, Teil des Ergänzungsnetzes (siehe Abb. 0 gelb). Die Perleberger Straße wurde in das Vorrangnetz (siehe Abb. 0 rot) übernommen, ebenso auch die – teils durch den Fritz-Schloss-Park – parallel zur Seydlitzstraße verlaufende Route.

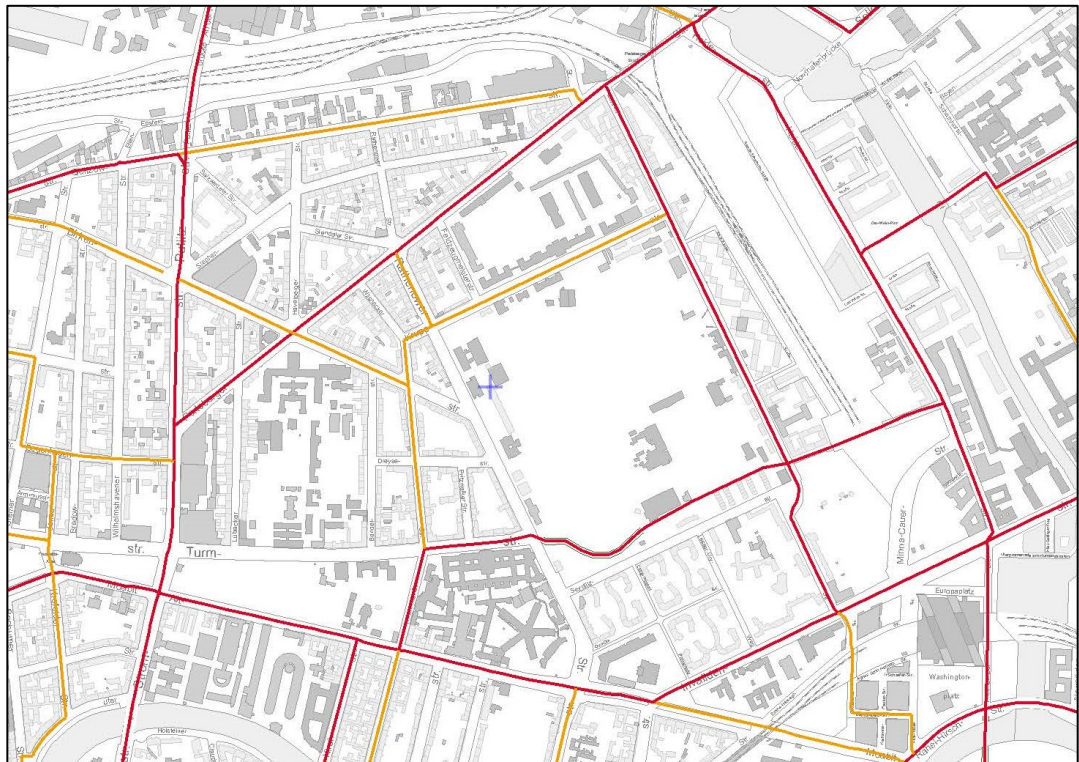


Abb. 0: Radroutennetz  
Quelle: Geoportal Berlin, Stand September 2023

<sup>1</sup> Zwischenzeitlich liegen aktuelle Daten mit Stand 2019 vor. Mit einer durchschnittlichen Stärke von 9.500 Kfz /24h weicht dieser allerdings nicht wesentlich vom Wert aus dem Jahre 2014 ab und führt zu keiner Änderung der Aussage.

Die nächstgelegene Relation des Haupttroutennetzes ist die in Nord-Süd Richtung zwischen der Stromstraße und der Putlitzbrücke verlaufenden Tangentialroute 1 („Westspange“) zwischen Steglitz und dem Märkischen Viertel.

Die Rathenower Straße verfügt beidseitig über einen Radweg im Seitenraum. Entlang der Perleberger Straße sind Schutzstreifen markiert und in nordöstlicher Fahrtrichtung ist die vorhandene Busspur für den Radverkehr freigegeben. Auf der Stromstraße befinden sich darüber hinaus Radfahrstreifen. In nördlicher Fahrtrichtung ist der Radfahrstreifen bereits durch Flächen für den ruhenden Verkehr vom fließenden Kfz-Verkehr getrennt und entspricht damit einer Protected Bikelane.

Nach Aussage der ehemaligen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. IV (jetzt Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt) sind keine Änderungen und auch kein weiterer Ausbau der Radverkehrsanlagen in der Rathenower Straße geplant.

Der Straßenraum der Rathenower Straße verfügt beidseitig über Gehwege für Fußgänger. An dem Kreuzungspunkt Rathenower Straße / Birkenstraße sind Lichtsignalanlagen (LSA) für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Es handelt sich um Querungsstellen / Fußgängerfurten in Verbindung mit einer Lichtsignalanlage (LSA). Die nächstgelegenen offiziellen Zugänge zum Fritz-Schloß-Park befinden sich südlich des Kitagrundstücks und nordöstlich des Schulgrundstücks. Darüber hinaus kann der Fritz-Schloß-Park derzeit über einen Durchgang zwischen Kindertagesstätte und Plangebiet erreicht werden.

Im Umfeld befinden sich keine Fußverkehrsrouten im Zuge der Ausweisung der 20 grünen Hauptwege.

### **2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

In jeweils einem Kilometer bzw. 15 bis 20 Gehminuten entfernt, befinden sich der Hauptbahnhof sowie die U-Bahnhöfe Turm- und Birkenstraße und liegen somit nicht mehr „in der Nähe“. Die Hapterschließung erfolgt zurzeit durch den Bus.

Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 123, mit dem die umliegenden Bahnhöfe, sowie der S-Bahnhof Beusselstraße in weniger als 10 Minuten erreicht werden können. Im Norden in der Perleberger Straße sowie im Süden in der Turmstraße (jeweils max. 5 Gehminuten) befinden sich weitere Bushaltestellen der Linie M27 sowie 187. In der Invalidenstraße besteht zusätzlich noch der Anschluss an die Tram Linien M5, M8, M10.

Eine Verlängerung der Straßenbahn M10 von der Invalidenstraße über den Hauptbahnhof zum U-Bahnhof Turmstraße in Berlin-Mitte ist zwischenzeitlich seit 09.09.2023 in Betrieb. Diese führt von der Invalidenstraße über die südliche Rathenower Straße in die Turmstraße und verbessert die Anbindung an das U- und S-Bahnnetz.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist über die in der Rathenower Straße verlaufenden Leitungen mit allen Medien der Stadttechnik versorgt.

### **2.6.1 Trinkwasser/Löschwasser**

Der Geltungsbereich ist an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz der Berliner Wasserbetriebe. In den Gehwegbereichen der Straßen am Planungsstandort verlaufen einseitig oder beidseitig Trinkwasserleitungen und versorgen die Wohngebäude über Hausanschlüsse.

### **2.6.2 Mischwasser/Regenwasser**

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Mischwasserkanäle der Berliner Wasserbetriebe beidseitig in den Gehwegbereichen der Straßen im Planungsgebiet.

Die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück wurde untersucht (Nolde und Partner, Februar 2021 / Oktober 2022). Es wurden verschiedene Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung geprüft und aufgezeigt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung folgender Empfehlungen auf dem Grundstück möglich:

- Sicherung der guten Bodendurchlässigkeit auch nach den Bauarbeiten,
- Rückhaltung und Verdunstung durch Dachbegrünung,
- Gestaltung von teildurchlässigen Flächen,
- Bevorzugung der Regenwasserversickerung durch Rigolen gegenüber der gedrosselten Ableitung (Rückhaltung),
- Behandlung von Wasser auf Verkehrsflächen,
- ggf. Kombination der Regenwasserbehandlung mit der Regenwassernutzung.

Die Bauherrin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zur Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück.

### **2.6.3 Elektrizität**

In der Rathenower Straße befinden sich Stromleitungen. Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N29671 und die Übergabestation Ü29670 der Stromnetz Berlin GmbH. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen, bzw. sind für die geplante Bebauung sind ggf. Kabelumlegungsarbeiten in Abstimmung mit Vattenfall notwendig.

### **2.6.4 Gas**

Gasleitungen der GASAG AG verlaufen in den Gehwegbereichen der Rathenower Straße. Die außerhalb des Plangebiets II-91-1 gelegene Kindertagesstätte wird über einen eigenen Gashaushaltsanschluss mit Wärme und Warmwasser versorgt.

## **2.6.5 Telekommunikationslinien**

Entlang der Rathenower Straße verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Telekommunikationslinien dürfen ohne Zustimmung nicht verändert oder überbaut werden.

## **2.6.6 Fernwärme**

Entlang der Rathenower Straße liegen beidseitig Fernwärmeleitungen aus dem Netz der Vattenfall AG. Im Plangebiet befindet sich eine Hauptversorgungsstrasse mit großer Bedeutung bezüglich der Versorgung der umliegenden Gebäude mit Fernwärme. Die Trasse mit den Nennweiten ON 350/350/450 verläuft parallel zur Rathenower Straße. Nach Abstimmung mit Vattenfall, kann und soll diese nun im Untergeschoss des Neubaus in einen Technikgang verlegt werden. Die Fernwärmetrasse verbleibt vollständig auf dem privaten Grundstück. Die Bestandsgebäude auf dem Grundstück Rathenower Straße 16, die Schule und der Jugendklub werden aktuell mit Fernwärme beheizt.

## **2.7 Altlasten**

### Altlasten/Bodenschutz

Nach Auskunft des Bereichs Umweltschutz des Bezirks Mitte liegt der Geltungsbereich vollständig im Bereich der Fläche 17630 des Bodenbelastungskataster Berlin. Im direkten Umkreis des Geltungsbereichs liegen die BBK-Flächen 2202 (Rathenower Str. 64, ehem. Tankstelle), 217 (Fritz-Schloß-Park, Trümmerberg) und 16138 (Rathenower Str. 14, Druckerei).

Wegen der hohen Konzentration v.a. von leichtflüchtigen Monoaromaten (BTXE) im Bereich der ehem. Tankstelle auf dem gegenüberliegenden Grundstück Rathenower Str. 64 Ecke Birkenstr. 1 besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit des Verziehens des Grundwasserschadens, was durch behördliche Anordnung für das Grundstück Rathenower Str. 64 Ecke Birkenstr. 1 vermieden werden so. Bei einer Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen und in diesem Rahmen werden entsprechende Auflagen/Maßnahmen geregelt.

Es wurde ein Gutachten zur Altlasteinschätzung von 2018 (KLU Konzepte und Lösungen für die Umwelt) erstellt und eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (EGI, Brandenburg an der Havel, 14.10.20) durchgeführt. Nach der Untersuchung von 2020 liegen die ermittelten Konzentrationen für die untersuchten Parameter größtenteils unterhalb der Prüf- und Maßnahmewerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden- Mensch (direkter Kontakt).

Die bauschuttdurchsetzten Auffüllungen werden im Rahmen der Herstellung der Neubauten vollständig und bei der Herstellung der Außenanlagen mindestens bis 0,40 m u. GoK (Geländeoberkante) abgetragen und entsprechend entsorgt. Aus den ermittelten Schadstoffkonzentrationen unterhalb der bestehenden Deckschichten lassen sich unter Berücksichtigung o.a. Maßnahmen für die maßgeblichen Schutzgüter „Boden- Mensch (direkter Kontakt)“ und „Boden – Grundwasser“ keine Gefährdungsszenarien ableiten.

Im Rahmen der Baudurchführung werden ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Die Wohnungsbaugesellschaft verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, die festgestellten Bodenkontaminationen auf dem eigenen Grundstück zu sanieren, (siehe auch Kap. III.1.1).

## **2.8 Kampfmittel**

Nach der Stellungnahme von SenMVKU Abt. V E, die im Rahmen der erneuten beschränkten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangen ist, wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt aber gegen die Planungen keine Bedenken bestehen. Für das Planungsgebiet und die unmittelbar angrenzende Fläche ist kein BVP (Bombenblindgängerverdachtspunkt) dokumentiert. Sonstige Hinweise auf eine ggf. von Kampfmitteln ausgehende konkrete Gefahr liegen nicht vor.

## **2.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine eingetragenen Denkmale.

Die Initiative „Wem gehört Berlin“ setzt sich derzeit für den Erhalt des Ensembles, das der Architektengemeinschaft Neumann Grötzebach Plessow NGP, ab 1968 entworfen und in den Jahren 1974–78 gebaut wurde und für die Unterschutzstellung als Beispiel des Brutalismus ein.

Es besteht für das bestehende Gebäudeensemble im Geltungsbereich jedoch kein ausreichender Denkmalverdacht, so dass dies nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.

Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden durch das LDA als auch durch die untere Denkmalbehörde bestätigt. Darüber hinaus wurde das Thema am 26.02.2020 im Stadtentwicklungsausschuss des Bezirks Mitte behandelt. Der dort anwesende Landeskonservator hat sich dazu deutlich positioniert.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

## **2.10 Flugsicherheit**

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung. Im Umkreis von 20 km um das Gebiet sind folgende Anlagen betroffen:

Anlagen des CNS-Betreibers DFS:

- Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL][TGL-PRADA] Typ PSR Distanz zum Bauwerk 6,3 km, Winkel zum Bauwerk 123,7
- Nicht betroffen des CNS-Betreibers DFS:
- Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL][TGL-SRADA] Typ SSR Distanz zum Bauwerk 6,3 km, Winkel zum Bauwerk 123,7

Alle weiteren Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen liegen weiter als 500 m von dem Bauwerk entfernt.

Eine Prüfung für den geplanten Neubau erfolgt von Seiten des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung, BAF im Rahmen bei Vorlage der konkreten Planung (Bauantrag).

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

##### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)**

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007, in Kraft getreten am 1. Februar 2008, legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlagen für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

- § 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- § 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.
- § 5 Abs. 3 LEPro: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

##### **3.1.2 Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Er wurde als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Festlegungskarte zum LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung, Ziel 5.6 Absatz 1 dar. Das Ziel 5.6 trifft Aussagen zu Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll.

Die beabsichtigte Planung steht daher in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Entwurf des LEP HR.

### 3.2 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123), hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Landesplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplans sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP enthält für das Plangebiet keine regionalplanerische Festlegung im Sinne der textlichen Darstellung Nr. 1.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung als Gemeinbedarfsfläche dar.

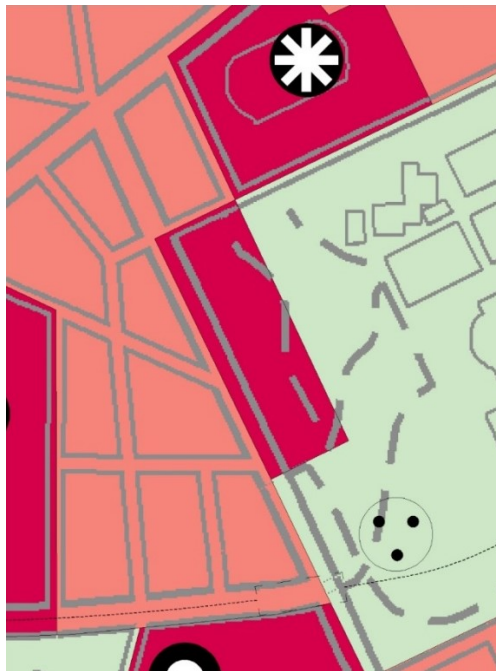


Abb.1: Ausschnitt aus dem FNP

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Daher sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderliche Maßnahmen zu treffen.

### **3.4 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne**

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABI Nr. 24, S. 1314) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen dar. Für das Planungsgebiet sind in den jeweiligen Programmplänen in den folgenden Punkten 3.4.1 bis 3.4.5 getroffene Aussagen enthalten.

#### **3.4.1 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz**

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Ziele sind:

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

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Freiräume werden als ehemaliges Rieselfeld dargestellt (Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser; Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensibler Nutzung).

### **3.4.2 Programmplan Biotop- und Artenschutz**

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist dem Innenstadtbereich zugeordnet. Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele sind für das Plangebiet festgelegt:

- *Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,*
- *Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),*
- *Kompensation baulicher Verdichtungen,*
- *Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung,*
- *langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.*

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Freiräume werden in der Kategorie Biotopvernetzung als Entwicklung / Sicherung der Biotop Vernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen dargestellt.

### **3.4.3 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung**

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als öffentlichen und halböffentlichen Freiraum der Dringlichkeitsstufe II dar.

Ziel ist die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch:

- *Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,*
- *Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen,*
- *Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,*
- *Vernetzung von Grün- und Freiflächen,*
- *Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,*
- *Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumbepflanzungen,*
- *Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Freiflächen.*

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Freiräume werden als Grünfläche / Parkanlage dargestellt (Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt; Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements; Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie

historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen). Es soll eine Verbesserung der Zugänglichkeit geben.

#### **3.4.4 Programmplan Landschaftsbild**

Der Programmplan Landschaftsbild stellt den Geltungsbereich als Innenstadtbereich dar. Für diese Einstufung gelten folgende Ziele:

- *Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,*
- *Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden,*
- *Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,*
- *Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,*
- *Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.*

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Freiräume werden als Gestaltungstyp der Parkanlage dargestellt (Freifläche im Bereich von Rinnen, Senken und Feuchtgebieten; Grünanlage mit historischen Gestaltungsmerkmalen).

#### **3.4.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt die Grundelemente des Berliner Freiraumsystems dar. Hierzu gehört neben dem „grünen Achsenkreuz“ auch der „innere“ und „äußere“ Parkring.

Das Plangebiet ist in der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption als Freiraumachse dargestellt.

### **3.5 Stadtentwicklungsplanungen**

#### **3.5.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030**

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, der am 20. August 2019 vom Senat beschlossen wurde, benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen bis etwa zum Jahr 2030. Die Herausforderung für Berlin besteht darin,

der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP 2030 zeigt daher die Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Neubaus in der Stadt. Dabei benennt der StEP 2030 Schwerpunkträume innerhalb der Stadt, in denen die Entwicklung vorrangig vollzogen werden soll. Er ist für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen, wie die mittel und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Eine der wesentlichen Kernaussagen des vorangegangenen StEP 2025, war ein Neubaubedarf von 10.000 Wohnungen im Jahr, um der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden. Inzwischen hat sich gezeigt, dass sich die Entwicklungsdynamik noch weiter beschleunigt hat. Bis 2016 hat sich zudem ein Nachholbedarf von rund 80.000 Wohnungen aufgebaut. Die Folgen zeigen sich überall. Wohnungen sind zu einem knappen Gut geworden; Immobilienpreise und Mieten steigen rapide. Derweil verfügt knapp ein Drittel aller Haushalte über weniger als 1.300 Euro im Monat trotz gestiegener Durchschnittseinkommen. Die Bruttokalt-Mietbelastungsquote beträgt im Durchschnitt fast 30 Prozent.

Bis 2030 werden 194.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen. Erst ab Mitte des nächsten Jahrzehnts nimmt die Dynamik etwas ab.

Zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt zu bauen, ist Voraussetzung für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt. Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den Neubaubedarf bis 2030 zu decken. Rund ein Viertel dieser Flächen sind landeseigen.

Der StEP Wohnen 2030 stellt den Standort als überwiegend landeseigenes, kurzfristiges Wohnungsbaupotenzial der Kategorie 50-199 Wohneinheiten dar.

### **3.5.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030**

Der StEP Zentren 2030 wurde am 12.03.2019 beschlossen. Er enthält gesamtstädtische Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze sowie ein gesamtstädtisches Zentrenkonzept, mit dem die zu erwartende Entwicklung durch Qualitätskriterien und Orientierungsgrößen gesteuert werden soll. Gemeinsam mit anderen gesamtstädtischen Konzepten bildet er den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Stadtentwicklungsplan Zentren nicht dargestellt. Das nächste Zentrum ist das Gesamtzentrum „Historische Mitte“.

### **3.5.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)**

Der Berliner Senat hat am 2. März 2021 den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Dieser schreibt den bisherigen Stadtentwicklungsplan Verkehr aus dem Jahr 2011 fort und zielt insbesondere darauf ab, in Berlin eine Mobilitätswende herbeizuführen und damit die Emissionen

im Verkehrssektor deutlich zu reduzieren. Dabei sind die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen und Unternehmen in der Stadt unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Gegebenheiten zu erfüllen.

In einem partizipativen Prozess mit einer Vielzahl relevanter Akteure und der Öffentlichkeit wurden für den StEP MoVe Visionen für den Stadtverkehr der Zukunft entwickelt, die durch Ziele im Sinne von Leitlinien konkretisiert werden. Um diese zu erreichen, enthält der StEP MoVe thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und weitere Planwerke, wie z.B. den Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im StEP MoVe ein umfangreiches Handlungsprogramm mit rund 250 Einzelprojekten unterschiedlicher Dimensionen und Volumina abgestimmt. Bestandteil des Senatsbeschlusses ist zudem ein „Mobilitätsprogramm 2023“, das prioritäre Aufgaben und Maßnahmen für die nächsten Jahre beinhaltet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-91-1 enthält der StEP MoVe folgende konkrete Maßnahmen oder Strategien:

- Neubau einer Straßenbahnstrecke Hauptbahnhof - U-Bahnhof Turmstraße, Umsetzung bis 2022 (ist zwischenzeitlich am 09.09.2023 in Betrieb gegangen).

Für das Straßennetz gilt die Klassifizierung von SenMVKU. Die Karten des übergeordneten Straßennetzes werden fortlaufend aktualisiert und können über den nachfolgenden Link abgerufen werden: „Übergeordnetes Straßennetz von Berlin - Berlin.de“. Gegenüber dem im Gutachten über die verkehrliche Erschließung und Machbarkeitsuntersuchung Knotenpunkt Rathenower / Birkenstraße“ mit Stand vom 10.11.2021 dargestellten Stand hat sich keine Veränderung ergeben.

Die Rathenower Straße wird im Bestand als Stufe III (örtliche Straßenverbindung) kategorisiert. Für den Zielhorizont 2030 ist keine geänderte Einstufung vorgesehen.

Der Bebauungsplan II-91-1 steht den Zielen des StEP MoVe nicht entgegen.

#### **3.5.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030**

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) wurde am 30.04.2019 beschlossen. Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Flächenkulisse des StEP Wirtschaft.

#### **3.5.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima/ StEP Klima KONKRET/ StEP Klima 2.0**

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den

Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollten ausgeschöpft werden.

Das Plangebiet hat keine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher.

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehört unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Der StEP Klima 2.0 ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Für das Plangebiet gelten die Handlungsansätze 1 bis 5 wie folgt:

1. „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“: Lage im Bereich „Stadt der kurzen Wege“ und im Stadtbereich mit guter Erreichbarkeit zu Haltestellen des schienenengebundenen Nahverkehrs.
2. „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“: Lage im Schwerpunktraum Blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung in der Nacht.
3. „Grün- und Freiflächen für mehr Kühlung klimaoptimieren“: Lage im Bereich Versorgung von Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsräumen. (Für den benachbarten Fritz-Schloß-Park die klimatische Entlastungsfunktion zu beachten.)

4. „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“: Lage im Bereich „Gewässersystem entlasten und Gewässergüte steigern (Mischkanalisation)“
5. „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“: Lage im Bereich mit besonderen Anforderungen an die Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete / Schwerpunkttraum Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation und Lage im weiteren Versorgungsraum mittlere bis geringe „lokale Gefährdung durch Überflutung“.

Die Planung entspricht den Zielen des StEP KONKRET und dem Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 durch die Lage mit guter ÖPNV-Anbindung, durch die Nähe zur verlängerten Straßenbahn entlang Turmstraße (Handlungsfeld 1), die Dach- und Hofbegrünung (Handlungsfeld 2) sowie eine Vor-Ort-Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Handlungsfelder 2, 4 und 5). Darüber hinaus verschlechtert sich die kleinklimatische Situation gegenüber dem Bestand durch den Abriss des Walls und die künftige Öffnung des Gebäuderiegels nicht (Handlungsfeld 3).

Zu weiteren Festsetzungen und Maßnahmen, die sich positiv auf den Klimaschutz auswirken, siehe Kap. II. 4 Belange des Klimaschutzes.

### **3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **3.6.1 BerlinStrategie 3.0**

Die BerlinStrategie 2030 ist ein Stadtentwicklungskonzept, das auf Basis der bestehenden Berliner Planungen und Programme ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung in mittel- bis langfristiger Perspektive darstellt. Neben dem strategischen Teil enthält die BerlinStrategie auch einzelne Transformationsräume, die die Qualitäten Berlins sichtbar machen und verdeutlichen, in welche Richtung sich Berlin in diesen ausgewählten Räumen entwickeln will. Die Erarbeitung erfolgte ressortübergreifend und mittels eines breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozesses (Öffentlichkeit/Fachöffentlichkeit). Die 2014 erstmal erstellte BerlinStrategie 2030 wurde 2016 aktualisiert. Im Jahr 2021 wurde sie aufgrund des schnellen Bevölkerungswachstums erneut überarbeitet (Senatsbeschluss zur „BerlinStrategie 3.0“ vom 13. April 2021).

Die BerlinStrategie 3.0 besteht aus drei zentralen Teilen:

- die Qualitäten bzw. besondere Stärken der Stadt,
- acht Einzelstrategien (u.a. „Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung stärken“ und „Wo Stadt und Grün gemeinsam wachsen“),
- die Schwerpunktträume (in der früheren Fassung der BerlinStrategie als „Transformationsräume“ bezeichnet) für Wohnen, Wissenschaft, Wirtschaft/Arbeit und Hauptstadtentwicklung.

In den Schwerpunktträumen soll im Sinne einer Doppelstrategie zum einen aktiv Potenziale geweckt werden, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen und zu unterstützen sei es, um neue Stadtquartiere und Wohnungsbaustandorte voranzubringen, sozioökonomische Problemlagen in

den Kiezen zu verbessern, Zukunftsorte zu entwickeln, neue stadt- und umweltverträgliche Verkehrsinfrastruktur zu bauen, Gewerbegebiete zu erschließen oder klimawirksame Grün- und Freiflächen zu fördern. Zum anderen sollen in den Schwerpunkträumen Qualitäten bewahrt werden, die Berlin lebenswert und unverkennbar machen sei es, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, die städtische Zentren vor Funktionsverlust zu schützen, Flächen für Gewerbe und Produktion zu sichern oder den offenen Landschaftsraum zwischen den Achsen des Siedlungssterns zu bewahren. Kern und Ergebnis dieses doppelten Ansatzes der Schwerpunkträume ist eine integrierte Stadtentwicklung.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Schwerpunktraumes „Nordring – Wedding: „Vielfältige Nachbarschaften und Gewerbe am Innenstadtrand“.

In diesem Raum vollziehen sich starke Veränderungen durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und aufgrund privater Investitionen. Die Potenziale der kulturellen und baulichen Vielfalt sollen in der Zukunft genutzt werden. Es sind klimagerechte Nachbarschaften für alle Menschen zum Wohnen und Arbeiten entstanden. Die überhitzte Entwicklung der Mieten konnte gedämpft werden.

Der Bebauungsplan unterstützt die Ziele für den Schwerpunktraum Nordring – Wedding durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes, in dem neben dem Wohnen auch gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig sind. Darüber hinaus entsteht mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum insbesondere für Jugendliche und andere betreute Wohnformen.

### **3.6.2 Planwerk Innere Stadt 2010**

Das Planwerk Innere Stadt beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Das Planwerk Innere Stadt von 2010 sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen vor.

### **3.6.3 Lärminderungsplan/Lärmaktionsplan 2019 – 2023**

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

### **3.6.4 Luftreinhalteplan**

Mit der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom 23. Juli 2019 wird der bisherige Luftreinhalteplan an aktuelle Anforderungen angepasst. Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan Maßnahmen, mit deren Umsetzung eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin und eine schnelle Einhaltung der

Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden kann. Ziel ist der Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt. Zur Erreichung dieses Ziels hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt.

Nach dem Umweltatlas war die verkehrsbedingte Luftbelastung (durch PM10 und MO<sub>2</sub>) in der Rathenower Straße im Basisjahr 2015 als gering belastet bis durchschnittlich belastet eingestuft, für 2020 und 2025 als gering.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Daher sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderliche Maßnahmen zu treffen.

### **3.6.5 Netzplan Radverkehrsnetz Berlin**

Gemäß des „Netzplans Radverkehrsnetz Berlin“ (SenUVK Berlin, beschlossen am 16. November 2021) ist die Rathenower Straße nicht Teil des Radverkehrsnetzes Berlin.

## **3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

### **3.7.1 Bereichsentwicklungsplanung**

In der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte von 2004 ist der Planbereich und seine Umgebung als Gemeinbedarfsfläche für Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für Jugend und Kindertagesstätte dargestellt.

### **3.7.2 Soziale Infrastrukturkonzept (SIKO)**

Das Plangebiet gehört zur Planungsregion Moabit Ost. Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKO, Stand August 2017) sieht für den Gemeinbedarfsstandort Rathenower Straße 15-17 folgende Maßnahmen vor:

- Erweiterung der Kurt-Tucholsky-Grundschule um 1,5 auf 6 Züge durch Übernahme ehem. Polizeigebäude Kruppstr. (aus Mitteln des städtebaulichen Vertrages zum Wohnungsbauvorhaben „Lehrter Str.“) sowie die Umsetzung der Inklusion, den Einbau eines Aufzugs und die Sanierung,
- die Innensanierung des Kinder- und Jugendfreizeitheims „Zilleclub“ und
- im Plangebiet selbst einen Parkeingang.

### **3.7.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Im Rahmen des Stadtumbau West - Programms wurde für das Stadtumbaugebiet Mitte / Tiergarten – Nordring / Heidestraße ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK 2016), (Gruppe Planwerk und S·T·E·R·N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH) erarbeitet und am 25.10.2016 vom Bezirksamt Mitte beschlossen.

2004/05 fanden die vorbereitenden Untersuchungen für ein Stadtumbau West Fördergebiet im Bezirk Mitte statt. Am 29.11.2005 hat der Senat von Berlin das

Fördergebiet Mitte/Tiergarten – Nordring/Heidestraße beschlossen (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 62 am 16.12.2005). 2010/11 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept erstmals überarbeitet und aktualisiert und am 05.07.2011 vom Bezirksamt Mitte beschlossen. In Folge einer neuen Mustervorlage der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) für das Förderprogramm war es zu dem Zeitpunkt – 10 Jahre nach Einführung des Förderprogramms Stadtumbau West im Bezirk Mitte – erforderlich, das ISEK neu zu fassen. Dabei wurden auch die aktuellen Veränderungen in der Berliner Stadtentwicklung integriert und somit insbesondere den Anforderungen der wachsenden Stadt sowie den notwendigen Anpassungen der sozialen Infrastruktur Sorge getragen.

*Zum Plangebiet heißt es, im ISEK 2016: Mit der erwarteten und teilweise bereits im Stadtraum sichtbaren grundlegenden Neuentwicklung in den östlichen Teilen der Moabiter Insel geht ein zunehmender Entwicklungsdruck in den Bestandsquartieren einher, dem vor allem mit Hilfe bereits eingeleiteter mieterschützender Gesetz- und Verordnungsgebungen (Zweckentfremdungsverbotsverordnung, Milieuschutzverordnung, Mieterschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, Zweitwohnungssteuer etc.) in seinen sozialräumlich relevanten Auswirkungen gemindert werden soll und höchstens partiell durch die einzusetzenden Instrumente der Städtebauförderung flankiert werden kann.“*

*„Abseits des gesamtstädtisch bedeutsamen Stadtentwicklungsschwerpunktes um die Heidestraße konnte das Gebiet zwischen Lehrter Straße und Rathenower Straße, der „SportPark Poststadion“ mit maßgeblicher Hilfe des Stadtumbauprogramms zu einem attraktiven und stadtweit bedeutenden Zielort für Spiel, Sport und Bewegung entwickelt werden, der die Komponenten einer Sport- und Parkinfrastruktur sinnfällig verknüpft. Nunmehr gilt es, auch die mitunter kleinteiligen Potenziale der Ränder dieses Sport-Park-Areals im Kontext der Stadtteilentwicklung zu nutzen und Synergien zu den benachbarten Bestandssituationen und Entwicklungen herzustellen.“*

Das Plangebiet gehört zu dem sog. Teilbereich B. Für den Westteil des Teilbereichs B mit der angestrebten Symbiose von Sport- und Parkanlage sowie den umgebenden öffentlichen und privaten Liegenschaften erfordert es sehr differenzierte, durch den Stadtumbauprozess gestützte Strategien. Zu den vordringlichen städtebaulichen Aufgaben gehört die zukunftsfähige Nachnutzung und teilweise Neuentwicklung einzelner Randgrundstücke an der nördlichen Rathenower Straße, der Kruppstraße und der Lehrter Straße.

Bezogen auf das B-Plangebiet und seine Umgebung soll als bezirkspolitisches Ziel ein Begegnungszentrum und öffentlicher Begegnungsraum „Rathenower Straße“ entstehen. Dazu wird folgende Strategie verfolgt:

- Perspektivische Entwicklung eines soziokulturellen Zentrums am Standort Rathenower Straße 16
- Qualifizierung des Familienzentrums mit nachbarschaftlicher Ausrichtung am Standort Rathenower Straße 17

- Schaffen eines neuen Parkzugangs zum Fritz-Schloß-Park / SportPark Poststadion einschließlich eines öffentlichen Platzes / Begegnungsortes an der Rathenower Straße

Projekte und Maßnahmen, die das Gebiet betreffen sind:

- Fritz-Schloß-Park, Parkeingang Rathenower Str. 16:

Im Kontext der Neuentwicklung des Grundstückes unter Erhaltung und Nachnutzung des Hochhauses sowie Neubebauung auf zwei Baufeldern (im Rahmen des Sonderprojektes Experimenteller Geschosswohnungsbau) soll dazwischen ein neuer Eingangsplatz in den Fritz-Schloß-Park geschaffen werden.

- Rathenower Straße 16, Standortmanagement:

Fachliche Begleitung des Entwicklungsprozesses zur Neustrukturierung des Grundstückes Rathenower Straße 16 und zur Campusentwicklung zusammen mit den Grundstücken Rathenower Straße 17 und 18.

Die Planung des Bebauungsplanes mit der Entwicklung eines urbanen Gebietes mit besonderen Wohnformen und soziokulturellen und gewerblichen Einrichtung sowie dem öffentlichen zugänglichen, barrierefreien Parkzugang entsprechen den Zielen des ISEK 2016.

#### **3.7.4 Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2019-2022 des Quartiersmanagement Moabit-Ost**

Das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2019-2022 (UrbanPlan GmbH, Mai 2018), baut auf dem IHEK aus 2017 auf und schreibt es mit aktualisierten Handlungsbedarfen fort. Es versucht den Veränderungen in Gesellschaft, Stadt und letztlich dem Quartier, Rechnung zu tragen und vor diesem Hintergrund die Arbeit des Quartiersmanagements zu positionieren. Das IHEK sieht für den Standort Rathenower Straße 16-18 folgende Ziele vor:

- Entstehung eines Stadtplatzes und Ausbau einer Durchwegung zum Fritz-Schloß-Park,
- Ausbau der Kiezküchen,
- Entstehung eines Nachbarschaftsortes,
- Einrichtung einer Moschee für das Haus der Weisheit e. V..

Der Bebauungsplan entspricht daher den Zielen des IHEK.

#### **3.7.5 Erhaltungsverordnung Lehrter Straße / Poststadion**

Für den Bereich Lehrter Straße / Poststadion hat der Bezirk eine Verordnung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB erlassen, (bekannt gegeben am 23.10.1988 im GVBl. S. 2446). Diese bezieht sich auf wesentliche Teile des im 19. Jahrhundert entstandenen Kasernen- und Exerzierviertels im Bereich Tiergarten, Ortsteil Moabit, das im Zuge der Lenne-Schinkelschen Planungen zur Stadterweiterung als städtebauliches Gesamtkonzept geplant und in Stufen realisiert worden ist.

Danach weist das Gebiet heute noch eine besondere städtebauliche Eigenart auf, die in der historischen städtebaulichen Konzeption sowie der spezifischen Nutzungs- und Gestaltstruktur begründet liegt und das Gebiet deutlich von der umgebenden Stadtstruktur abhebt.

Die Gestalt dieses Gebietes stellt ein städtebauliches Ensemble von eigenständiger Prägung dar, das sich von der dichtbebauten Blockstruktur der umgebenden Wohnbebauung im Norden, Westen und Süden wie auch von der Bebauung östlich der Lehrter Straße deutlich abhebt. Als Gesamtanlage und durch einzelne seiner Bauten prägt es das Ortsbild in diesem Bereich.

Zugleich spiegelt es ein Kapitel preußischer Geschichte, insbesondere aber Berliner Städtebaugeschichte wieder. Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Qualitäten und geschichtlichen Bedeutung soll die städtebauliche Gestalt des Gebietes erhalten bleiben.

Das Plangebiet liegt innerhalb aber am Rand des Gebietes. Da das Plangebiet bereits bebaut war, beeinflusst die Planung die historisch gewachsene eigenständige Prägung des Gebietes nicht.

### **3.8 Angrenzende Bebauungspläne / Landschaftsplan**

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind mehrere Bebauungspläne festgesetzt bzw. befinden sich im Verfahren.

#### **3.8.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

##### **Bebauungsplan II-91**

Für das Untersuchungsgebiet und einer nördlichen Teilfläche in der Rathenower Straße südlich der Kruppstraße gilt der am 05.11.1975 festgesetzte Bebauungsplan II-91. Der Bebauungsplan setzt die überbaubare Fläche als Fläche für Gemeinbedarf fest. Es handelt sich hierbei um die Kurt-Tucholsky-Grundschule und das Kinder- und Jugendfreizeitheim „Zilleclub“ sowie die Kindertagesstätte.

##### **Bebauungsplan II-26**

Für die gegenüberliegenden angrenzenden Grundstücke Rathenower Straße 63-69, Dreysestraße 1-4,6, Wilsnacker Straße 17-28, Birkenstraße 1-5 und 71-78 gilt der am 18.09.1963 festgesetzte Bebauungsplan II-26. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein beschränktes Arbeitsgebiet an der Ecke Rathenower Straße / Birkenstraße fest.

Der Bebauungsplan wird z.Z. für den Bereich Rathenower Straße / Ecke Birkenstraße durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-26-1 VE geändert. (siehe folgendes Kap. 3.8.2)

##### **Bebauungsplan II-99**

Für die südwestlich gelegenen Grundstücke Dreysestraße, Rathenower Straße, Turmstraße, Wilsnacker Straße gilt der am 02.04.1991 festgesetzte Bebauungsplan II-99. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

##### **Bebauungsplan II-80**

Für die im Norden gelegene Straßenfläche Rathenower Straße, zwischen Perleberger Straße und Kruppstraße gilt der am 19.12.1966 festgesetzte Bebauungsplan II-80. Der Bebauungsplan setzt eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche fest.

### **3.8.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### **Bebauungsplan II-26-1VE**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-26-1VE für das Grundstück Rathenower Straße 63,64 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses schaffen. Durch das Bauvorhaben wird die Blockrandbebauung geschlossen und die Ecke Birkenstraße / Rathenower Straße räumlich gefasst. In dem Wohn- und Geschäftshaus sollen Mietwohnungen, Büros und im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung entstehen. Es wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt.

### **3.8.3 Landschaftsplan II-L-10 Moabiter Insel**

Westlich der Rathenower Straße an den Bebauungsplan angrenzend befindet sich der Landschaftsplan II-L-10 Moabiter Insel, dessen Geltungsbereich sich (zusammenfassend dargestellt) zwischen der Spree, dem Charlottenburger Schifffahrtskanal, dem Berliner Ring und der Rathenower / Seydlitzstraße erstreckt. Der Beschluss wurde am 12.4.1997 im GVBl. S. 266 bekanntgegeben.

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturhaushalts-wirksamen Gestaltung der Baugrundstücke als „Biotopflächenfaktor (BFF)“ festgesetzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans II-91-1 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

### **3.9 Planfeststellungen**

Im Gebiet befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

### **3.10 Sonstiges**

#### **3.10.1 Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung**

Der Berliner Senat hat am 28.08.2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin unterzeichnet. Die Leitlinie wurde fortgeschrieben und gilt in der vorliegenden Fassung seit 1. November 2018. Sie sieht die Beteiligung der Vorhabenträger an der technischen und sozialen Infrastruktur vor und verpflichtet sie zu einem Anteil an mietpreisgebundenem und förderfähigem Wohnungsbau.

Berlin ist in den Jahren 2011 bis 2017 um mehr als 320.000 Einwohner gewachsen. Die aktuelle Prognose (Senatsbeschluss vom 20.06.2017) geht von einer weiteren Bevölkerungszunahme im Zeitraum von 2017 bis 2030 um

insgesamt 181.000 Personen aus. Auf Basis dieser Prognose und des Wachstums der vergangenen Jahre ergibt sich ein rechnerischer Neubaubedarf von rund 194.000 Wohnungen bis 2030. Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden fünf Jahren vollziehen und danach deutlich abschwächen wird, sind allein von 2017 bis 2021 pro Jahr insgesamt 20.000 Einheiten notwendig.

Der auch nach dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) erwartete Bedarf lässt sich nur durch die Schaffung neuen Wohnraums decken. Das Land Berlin kann die entsprechenden Kosten, die Voraussetzung oder Folge der geplanten Wohnungsbauvorhaben sind, derzeit nicht alleine aufbringen. Deshalb ist es erforderlich, dass die Vorhabenträger sich an diesen Kosten in angemessener Höhe beteiligen.

Die Ausweisung neuer Baugebiete, in denen neuer Wohnungsbau ermöglicht wird, soll neben der Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum auch zur Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen beitragen und zugleich sicherstellen, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin entsteht bzw. erhalten wird. Es gehört zu den städtebaulichen Zielen Berlins, lebendige und sozial stabile Bevölkerungsstrukturen in allen Teilräumen zu festigen oder zu entwickeln. Dafür muss Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen (gemäß § 1 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) unter Berücksichtigung der Berliner Einkommensgrenzen) in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, in denen neuer Wohnungsbau ermöglicht wird, ist es deshalb erforderlich, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des jeweiligen Bereiches, einen bestimmten Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen.

Der verbindliche Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen beträgt 30 Prozent der für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mindestanteils von 65 % der Geschossfläche für Wohnen im MU 2 vor. Dies entspricht mindestens 7.800 m<sup>2</sup>. Die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung sieht eine höhere Geschossfläche für Wohnen von 8.320 m<sup>2</sup> vor. Bezogen auf die Projektplanung wird sich die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichten, eine Geschossfläche von 2.496 m<sup>2</sup> für mietpreis- bzw. belegungsgebundene Wohnungen zu verwenden.

Zugleich wird sich die Wohnungsbaugesellschaft an den Infrastrukturfolgekosten zur Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen beteiligen, sofern die durch das Vorhaben entstehenden Mehrbedarfe – unter Anrechnung der im derzeit geltenden Planungsrecht realisierbaren Fläche für Jugendwohnen- nicht durch vorhandene Einrichtungen gedeckt werden können. Der erforderliche Bedarf und Umfang an der benötigten sozialen Infrastruktur wird auf Grundlage aktueller Einwohnerprognosen und Bedarfsermittlungen von den zuständigen Fachämtern des Bezirks im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und abgestimmt.

Unabhängig vom Berliner Modell gilt für Grundstücke der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft darüber hinaus die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit der sich die Wohnungsbaugesellschaft dazu verpflichtet hat, bei Neubauprojekten mit

Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum zu vermieten.

#### **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

In der Rathenower Str. 16 wurde mit dem aufragenden 8-geschossigen Gebäude und dem 3-geschossigen langen Riegel ein Jugendwohnheim und ein Kinderheim geplant, welches zu diesem Zweck nur kurzzeitig genutzt wurde, jedoch im Fachvermögen der bezirklichen Jugendverwaltung verblieb. Aufgrund des Instandhaltungsrückstaus und der Belastung mit budget-wirksamen Kosten beschloss das Bezirksamt am 16.02.2010 (Beschluss 928, BA-Vorlage N. 969) die Immobilie an den Liegenschaftsfonds abzugeben. Damit verbunden wurde das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung.

Im Rahmen der Arbeiten zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße wurde in 2009/10 eine städtebauliche Neuordnungsstudie für das Grundstück Rathenower Straße 16 mit mehreren Varianten erstellt. Das damals abgestimmte Ergebnis sah eine vollständige Neubebauung auf zwei Baufeldern mit einem dazwischenliegenden „Stadtplatz“ vor.

In diesem Rahmen wurden auch die Kosten für die Sanierung des Bestandes bis zum vollständigen Abriss geprüft und dargestellt, wobei die Sanierung, die höchsten öffentlichen Kosten und der Teilerhalt und Verkauf von Flächen die geringsten öffentlichen Kosten darstellte.

Im März 2011 wurde für das Grundstück Rathenower Straße 16 ein Bebauungsplanvorentwurf II-91-1 aufgestellt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung abgeschlossen. Das Grundstück sollte durch den Liegenschaftsfonds im Bieterverfahren zur Neubebauung veräußert werden. Der B-Plan wurde allerdings nicht festgesetzt.

In Abweichung von dem B-Planvorentwurf erstellte die GSE gGmbH Gesellschaft für StadtEntwicklung ein Entwicklungskonzept, das die Revitalisierung des bestehenden 8-geschossigen Gebäudes sowie eine ergänzende Neubebauung für besondere Wohnformen, soziokulturelle Nutzungen, wie Büro- und Beratungsräume von Trägern für Jugend- und Sozialhilfe sowie preiswerte Arbeitsräume für Musiker und bildende Künstler vorsah. Das Nutzungs- und Revitalisierungskonzept der GSE gGmbH wurde Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015. Darüber hinaus sollte die stadträumliche Anbindung an den Fritz-Schloß-Park durch einen öffentlichen Zugang und einen „Stadtplatz“ als Ort der Begegnung gestärkt werden. Das aus dem Jahr 2015 stammende Entwicklungskonzept wurde im Rahmen des Programms „Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin“ mit SIWA-Fördermitteln prämiert.

Auf dieser Grundlage des prämierten Konzeptes führte die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft als zu der Zeit künftige Eigentümerin in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte und dem Senat von Dezember 2018 bis Februar 2019 ein kooperatives Verfahren zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts mit drei teilnehmenden Büros durch. Das favorisierte Konzept von DAHM Architekten

bildet nun die Grundlage für den B-Plan II-91-1. Am Standort Rathenower Straße 16 sollen insgesamt 12.385 m<sup>2</sup> BGF im Neubau (inkl. der bis Stand Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehenen „Garage“) errichtet werden. Für bezahlbaren Wohnraum als konventionelle und besondere Wohnformen für unterschiedliche Ziel- und Bedarfsgruppen und ergänzend sollen vorrangig in den Erdgeschosszonen Flächen für gemeinschaftliche und soziokulturelle Nutzungen sowie für Beratungs- und Büro Zwecke von Trägern der Jugend- und Sozialhilfe entstehen.

Die Nutzung des zu errichtenden Neubaus soll zu ca. 1/3 gewerbliche /kulturelle/soziale Einrichtungen und zu 2/3 aus Wohnen umfassen. Im zu erhaltenden 8-Geschosser wird von 100% gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen ausgegangen. Insgesamt beträgt der Mindestwohnanteil mit 8.050 m<sup>2</sup> ca. 45 % der gesamten Geschossfläche im Gebiet (18.029 m<sup>2</sup>).

Die bereits vorliegende Projektplanung sieht 8.320 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen vor. Danach sind es ca. 46 %.

#### **4.1 Nachhaltigkeitsaspekte**

Die Planung ist nachhaltig, wie folgende Betrachtung unter Nachhaltigkeitsaspekten deutlich macht:

##### **Standortmerkmale**

- Bei dem Standort handelt es sich um ein gut erschlossenes und gut mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgtes Gebiet bei dem die Qualitäten, Innenstadtlage, Parknähe, Nähe zu sozialen Einrichtungen überwiegen und der Standort daher eine Verdichtung verträgt. Die Erschließung wurde durch eine neue Anbindung an das Straßenbahnnetz verbessert.
- Das Gebiet ist bisher durch den Wall abgeschirmt und isoliert gewesen. Es kann durch die Planung in den Stadtraum einbezogen und erlebbar werden. Es besteht zwar für die unbebaute zur Rathenower Straße zusammenhängende, offene Freifläche eine Belastung durch den Verkehrslärm, deren Auswirkung aber durch entsprechende Freiraumgestaltung gemindert werden können. Das Konzept bietet die Möglichkeit, die fußläufige Anbindung an den Fritz-Schoß-Park für die Allgemeinheit und die Aufenthaltsqualität Vorort deutlich zu verbessern.
- Am Standort befinden sich Bodenverunreinigungen, die im Zuge der Entwicklung der Flächen beseitigt werden.

##### **Soziokulturelle und funktionale Aspekte**

- Das Konzept, insbesondere die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen ließe sich im Bestand alleine nicht umsetzen.
- Das bisher untergenutzte Grundstück soll in verdichteter Form nachgenutzt werden.
- Das Konzept berücksichtigt die Integration bestehender Nutzungen.

##### **Ökologie**

- Die Planung folgt gesamtstädtisch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es werden untergenutzte Flächen in Anspruch genommen und die Bodenversiegelung durch eine urbane bauliche Dichte begrenzt. Somit

wird das Ziel der geringen Inanspruchnahme von Flächen, weitgehende Schonung von Boden und Naturraum sowohl gesamtstädtisch als auch auf den Standort bezogen erreicht.

- Es wurden im Rahmen des B-Planes die Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange analysiert und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen bestimmt. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf das Stadtklima bewertet. Das Mikroklima wird durch Dachbegrünung, Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers und Anpflanzgebote von Bäumen verbessert.
- Der Neubau ermöglicht die kompromisslose Umsetzung von ökologischen Standards.

### **Ökonomie**

- Eine effektive bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist auf Ebene des Städtebaus ein Indikator für Wirtschaftlichkeit. Dies darf allerdings nicht zu Lasten der Qualität soziokultureller und funktionaler Qualität führen. Diese Schwelle wurde in den Varianten des 2018/2019 durchgeführten kooperativen Verfahrens untersucht. Der prämierte Entwurf hat einerseits mit einer GFZ von ca. 2,1 eine hohe urbane Dichte, andererseits wird durch die geöffnete Bebauung, eine i.d.R. gute Besonnung und Belichtung und eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität eines Großteils der Freiflächen im Gebiet und angrenzend geschaffen. Weitere Faktoren sind die mögliche Optimierung von Erschließungsflächen und der Grundrisse.

### **Prozessqualität**

- Das heutige Bau- und Nutzungskonzept ist Ergebnis eines Planungsprozesses, der bereits 2009 begonnen wurde. Die Abstimmung mit Fachämtern, Nutzern, Bürgern und weiteren Akteursbeteiligten in verschiedenen Workshops und Veranstaltungen hat dazu geführt, dass statt eines ursprünglich geplanten vollständigen Abrisses des Gebäudekomplexes nunmehr nur ein Teilabriss und die Integration von bestehenden Nutzungen vorgesehen ist.
- Die Diskussion von städtebaulichen Varianten mit den Planungsbeteiligten in einem kooperativen Verfahren sowie die anschließende Information und Diskussion mit den Bürgern im Januar 2019 führt zur Optimierung der Planungsziele und ihrer Konkretisierung und dient der Planungssicherheit und Akzeptanz.
- Der Teilerhalt und die geplanten Kubaturen sowie die räumliche Verzahnung mit dem geplanten Park führen zu einer optimalen Eingliederung des Gebiets und zu einer hohen städtebaulichen Qualität.
- Durch die zunehmende Nachfrage von Wohnungen in der Innenstadt (S-Bahnring) vor allem für besondere Bedarfsgruppen ist eine Integration von Wohnungen für Jugendliche andere betreute Wohnformen als nachhaltig zu betrachten.

## **4.2 Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind wie folgt gegeben:

- Der Bebauungsplan wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.
- Durch die Planaufstellung soll eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans II-91.
- Durch Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung wird eine zulässige Grundfläche von 3.385 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück ermöglicht. Die Größe der Grundfläche liegt somit unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan steht nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.
- Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Geplant ist ein urbanes Gebiet.
- Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt, dennoch wurden die umweltrelevanten Belange abgewogen und der Artenschutz, der nicht der Abwägung unterliegt, geprüft.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Der Bezirk hat dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit das ausgewählte städtebauliche Konzept in einer Informationsveranstaltung am 23.01.2019 vorgestellt.

## **II Planinhalt**

### **1 Ziele und wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind die für die Planung relevanten öffentlichen und privaten Belange, die insbesondere im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch die formelle Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu ermitteln sind, untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum miteinander in Einklang zu bringen.

Ziel ist die Erhaltung und Qualifizierung des vorhandenen sozialen Standorts sowie die bessere Anbindung des Fritz-Schloß-Parks an das öffentliche Erschließungssystem. Das ausgewählte städtebauliche Konzept soll durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden. Dieses sieht vor, den VIII-geschossigen Gebäudeteil des Bestandes zu erhalten. Auf der frei gewordenen Fläche soll ein Neubau mit überwiegend V und VIII Geschossen errichtet werden.

Das Plangebiet soll als urbanes Gebiet in zwei Teilflächen MU 1 und MU 2 planungsrechtlich festgesetzt werden. Das MU 1 dient nur gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, das MU 2 muss einen Mindestanteil von 65 % für die Wohnnutzung aufweisen, wobei im EG Wohnen ausgeschlossen ist. Darüber hinaus ist im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass im MU1 mindestens 75% der Geschossfläche für soziale und kulturelle Nutzungen zu verwenden sind.

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundfläche (zeichnerisch), durch Begrenzung der maximalen Geschossflächen auf insgesamt 18.029 m<sup>2</sup> und die jeweilige Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zur Sicherung des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes ist eine erweiterte Baukörperausweisung erforderlich. Die Höhe der Gebäude ist darüber hinaus durch die Oberkanten bestimmt.

Neben dem Mindestanteil von 30 % im MU 2 an wohnungsbezogener Geschossfläche für eine Mietpreis- und Belegungsbindung, der im städtebaulichen Vertrag gesichert wird, erfolgt eine Festsetzung, dass nur Wohngebäude errichtet werden, in denen 30 % der Geschossfläche für Wohnen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen zu verwenden sind. Diese können nach dem Städtebaulichen Vertrag auf den zu erbringenden Anteil für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gemäß dem Berliner kooperativen Modell der Baulandentwicklung angerechnet werden.

Als Schutz vor dem, von der Rathenower Straße künftig zu erwartenden Verkehrslärm, wird für die betroffenen Bereiche eine Grundrissausrichtung festgesetzt. Wo dies nicht möglich ist, wie in den Blockecken und dem Kopfbau des VIII-Geschossers und in einem Teil der geplanten kleinen Wohnungen sind besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen, die die Einhaltung eines Innenpegels von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster ermöglichen.

Durch eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche wird die öffentliche Anbindung an den Fritz-Schloß-Park gesichert.

Die wiederherzustellende Erschließung der oberen Geschosse des Bestandsgebäudes (MU 1) und der Jugendfreizeiteinrichtung (für den 2. Rettungsweg) außerhalb des Geltungsbereichs wird als Teil der Hauptanlage gesichert.

Durch die Dachbegrünungen des Neubaus im MU 2 und des 1-geschossigen Anbaus an den Bestand im MU 1 sowie das Anpflanzgebot von Bäumen wird das Mikroklima verbessert. Die Sicherung der Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

## **2            Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der FNP stellt den Geltungsbereich mit einer Größe von knapp 0,9 ha als Teil einer Gemeinbedarfsfläche dar. Aus Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan können gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der aktuellen AV FNP andere Baugebiete kleiner 3 ha entwickelt werden, wenn die Funktion und Wertigkeit der Baufläche, in diesem Fall der Gemeinbedarfsfläche, sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Darstellungsschwelle des FNP ist grundsätzlich eine Fläche von mindestens 3 ha. Dies hat zur Folge, dass kleinere, eingelagerte, zumeist vorhandene Nutzungen, die nicht der dargestellten Flächenkategorie entsprechen, dieser zunächst untergeordnet werden.

### *Wahrung der Funktion und Wertigkeit*

Die Gemeinbedarfsflächen sind durch einen Grundschulstandort, eine Kindertagesstätte und eine Kinder- und Jugendfreizeit sowie durch soziale / kulturelle Einrichtungen geprägt. Die Planung betrifft den seit langem nicht ausgelasteten Teil des ehemaligen Kinder- und Jugendheims. Für diesen Teil hat das Bezirksamt Mitte 2010 beschlossen, die Nutzung aufzugeben und die Fläche an den Liegenschaftsfond zu übergeben. Derzeitig befinden sich dort soziale und kulturelle Einrichtungen, die im Gebiet erhalten bleiben und planungsrechtlich durch ein urbanes Gebiet in zwei Teilflächen MU 1 und MU 2 und einen Mindestanteil an Flächen für soziale und kulturelle Einrichtung (75 % der Geschoßfläche in der Teilfläche MU 1) gesichert werden soll.

Die Grundschule, Kita und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen bleiben davon unberührt, bzw. ist für die Kita und die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Einbringungsvertrag geregelt, dass die notwendigen Baulasten die für den jeweiligen Betrieb erforderlich sind, eingeräumt werden.

Im SIKo (Soziales Infrastruktur-Konzept) des Bezirks von 2017 ist im Geltungsbereich lediglich ein Parkzugang geplant. Die geplante Erweiterung der Kurt-Tucholsky-Grundschule und der Innenausbau der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen (siehe Kap. I. 3.9.3) werden dadurch nicht behindert.

Daher bleibt die Funktion und Wertigkeit der Gemeinbedarfsfläche gewahrt.

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie hat im Rahmen der beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der

Zielsetzung des Bebauungsplans, die Nutzbarmachung des leerstehenden Gebäudeteils für Wohnzwecke keine Einwände erhoben.

Zu den Bedarfen an Kita- und Grundschulplätzen, die durch die Planung entstehen, siehe Kap. III. 3.

#### *Anforderungen des Immissionsschutzes*

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen (Gewerbe, Wohnen und soziale und kulturelle Einrichtungen) mit den Gemeinbedarfsstandorten, insbesondere der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung (BeSB, Dezember 2021) untersucht. Im Ergebnis sind die vorgesehenen potentiell lärmempfindlichen Nutzungen in der Teilfläche MU 2 so weit von den gewerblichen Nutzungen (insbes. Kiezküchen GmbH) und der Jugendfreizeiteinrichtung entfernt, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete auszuschließen ist.

Damit ist sichergestellt, dass es durch die Neuplanung nicht zu einer Einschränkung des Betriebs des vorhandenen Gewerbes sowie der Jugendfreizeiteinrichtung kommt.

Sonstige, wesentliche Geräusche (z.B. Geräusche von Sportanlagen) sind anlässlich einer Begehung nicht festgestellt werden. Ggf. störende Lüftungsanlagen wurden nicht vorgefunden.

### **3 Abwägung und Begründung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan II-91-1 trifft alle, für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB erforderlichen Festsetzungen.

#### **3.1 Art der Nutzung**

##### **3.1.1 Urbanes Gebiet, Teilflächen MU 1 und MU 2**

Das Plangebiet soll als urbanes Gebiet mit zwei Teilflächen MU 1 und MU 2 planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß § 6a BauGB dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im Gebiet ist vorgesehen, die vorhandenen gewerblichen sozialen und soziokulturellen Nutzungen im Gebiet zu halten und konzeptionell zu integrieren. Darüber hinaus sollen verschiedene Wohnangebote, zu einem großen Teil für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen angeboten werden. Vorgesehene und vorhandene Nutzungen sind Beschäftigungs- und Jugendhilfe, Obdachlosenbetreuung, Moschee, Kiezküche, besondere Wohnformen (Cluster), Gastronomie, Verwaltung/Büro und Wohnnutzung. Es bildet damit eine zentrale Anlaufstelle für Soziale Dienstleistungen und erfüllt die Voraussetzung eines urbanen Gebietes.

Die Ausnahmen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO in einem urbanen Gebiet zulässig sind (Vergnügungsstätten, Tankstellen), sind nicht Bestandteil des

Bebauungsplans. Vergnügungsstätten sind mit den angestrebten sozialen Nutzungskonzepten im Gebiet und mit den benachbarten Gemeinbedarfseinrichtungen, die schutzbedürftigen Kindern und Jugendlichen dienen, nicht verträglich.

Tankstellen sind nicht vorgesehen und aufgrund ihres Flächenanspruchs und dem dadurch entstehenden Verkehrsaufkommen im Gebiet nicht gewünscht.

Textliche Festsetzung Nr. 1

*Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

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

Die Nutzungen und Einrichtungen sollen sich unterschiedlich auf die Gebäude verteilen. Vor diesem Hintergrund wird das urbane Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in zwei Teilflächen MU 1 und MU 2 gegliedert:

– **Teilfläche MU 1**

Die Teilfläche MU 1 beinhaltet das Bestandsgebäude, in dem ausschließlich gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen vorgesehen sind.

– **Teilfläche MU 2**

Die Teilfläche MU 2 beinhaltet den zu errichtenden Neubau, in dem oberhalb des Erdgeschosses überwiegend Wohnen vorgesehen wird.

Um diese Nutzungsverteilung sicherzustellen, wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ein Mindestwohnanteil von 65 % der Geschossfläche in der Teilfläche MU 2 festgesetzt. Das entspricht 8.050 m<sup>2</sup> von 12.385 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) in der Teilfläche MU 2. (Wobei die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung 8.320 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen vorsieht.)

Da das Gebäude direkt an der Straße liegt, sind Wohnungen gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses (EG) zulässig, um einen Sozialabstand zu gewährleisten und die Privatsphäre der Bewohner zu schützen. In Teilen des Erdgeschosses sind künftig sozio-kulturelle / religiöse Einrichtungen (u.a. das Haus der Weisheit) vorgesehen.

Auf das Gesamtgebiet bezogen entspricht dies ca. 45% der gesamten Geschossfläche (GF) von 18.029 m<sup>2</sup> GF, die mindestens für Wohnen genutzt werden. Bezogen auf die Projektplanung entspricht das ca. 46 %.

In der Teilfläche MU 1 sollen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zulässig sein. Dabei wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert, dass der überwiegende Teil der Geschossfläche (75% im MU 1 und insgesamt 24%) für soziale und kulturelle Zwecke zu verwenden ist.

Rein rechnerisch ergeben sich im Geltungsbereich insgesamt 54 % gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen, unter Berücksichtigung des höheren Wohnanteils in der vorliegenden konkretisierten Projektplanung.

Textliche Festsetzung Nr. 2

*Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 BauGB i.V. mit § 6a Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 3

*Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1 sind nur gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zulässig.*

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

Die Festsetzung des urbanen Gebietes, dessen Gliederung in die Teilflächen MU 1 und MU 2 und die Feindifferenzierung innerhalb des MU 2 dienen vorrangig der Sicherung des Nutzungskonzeptes, das eine Nutzungsmischung von Wohnen und gewerbliche, sozialen und kulturellen Einrichtungen vorsieht.

Diese Nutzungsmischung entspricht dabei der Gebietstypik eines urbanen Gebietes.

Durch den Rückbau des Walls sind ein neues Treppenbauwerk zur fußläufigen Erschließung der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung (2. Rettungsweg) und ein Brückenbauwerk zur Erschließung der + 1 Ebene des Bestandsgebäudes erforderlich. Die Bauwerke liegen konstruktionsbedingt an der gleichen Position wie bisher, werden aber durch die Grundstücksteilung zur Grenzbebauung. (bebaubare Flächen mit einer zulässigen Oberkante von 41,0 m über NHN (siehe auch Kap. II. 3.3). Es handelt sich bei den fußläufigen Erschließungsanlagen um Teile der geplanten Hauptanlage im MU 1 und der benachbarten Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung außerhalb des Geltungsbereiches. Dass die Baufenster als Treppenanlage (Fläche Z in Anlage 7a des Städtebaulichen Vertrag) und als Brücke (Fläche Y) genutzt werden und ausschließlich der fußläufigen Erschließung der Gebäude dienen, wird im Städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Platzfläche als Teil der Baugebiete

Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht die stadträumliche Anbindung an den Fritz-Schloß-Park durch einen öffentlichen Zugang und einen „Stadtplatz“ als Ort der Begegnung vor. Während die öffentliche Durchwegung von der Rathenower Straße zum Park als öffentlicher Belang in der privaten Fläche der Baugebiete durch eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist, gesichert wird, wird keine Festsetzung für eine „Platzfläche“ getroffen.

Die von der Bebauung freigehaltene Fläche zur Rathenower Straße („Platzfläche“) hat eine Doppelfunktion. Die im Konzept geplante „Platzfläche“ dient, neben der Aufenthaltsfunktion und der Zuwegung zum Fritz-Schloß-Park, vorrangig der Erschließung der Kiezküche, dessen Ver- und Entsorgung sowie der Feuerwehrandienung (siehe Kap. II. 3.4.4) sowie der Regenwasserbewirtschaftung.

Die die Platzfläche befahrenden Fahrzeuge sind zum einen die Lieferfahrzeuge der Kiezküche, zum anderen werden Entsorgungsfahrzeuge im regelmäßigen Betrieb die Fläche befahren.

Dies wäre mit einer öffentlichen Fläche oder einer mit einem Gehrrecht belasteten Fläche des Platzes nicht vereinbar und liegt daher nicht im öffentlichen Interesse. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen des Verfahrens durch das Straßen- und Grünflächenamt in der frühzeitigen Beteiligung (Stellungnahme vom November 2019) mit folgender Begründung befürwortet: Da auf dem „Stadtplatz“ mehrheitlich private Nutzungen geplant sind, soll er als privater Freiraum festgesetzt werden. Im öffentlichen Interesse stehe allerdings die Sicherung einer Durchwegung zum Fritz-Schloß-Park.

Das in dem diskursiven Verfahren prämierte und qualifizierte städtebauliche Konzept soll aber weiterhin umgesetzt werden.

Die Platzfläche ist in der konkretisierten Freiraumplanung zur Rathenower Straße offen gestaltet. Die Projektträgerin hat die Absicht diese Platzfläche dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Sicherungspflicht, Unterhaltung und Pflege obliegt der Wohnungsbaugesellschaft. Zusammen mit dem Gehrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird dem öffentlichen Belang, der Anbindung von öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen sichergestellt und gleichzeitig wird der öffentliche Haushalt entlastet.

### **3.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundfläche, Begrenzung der maximalen Geschossfläche durch die Zahl der Vollgeschosse und die Oberkanten bestimmt.

#### **3.2.1 Grundfläche**

Die Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO wird hier zeichnerisch durch eine erweiterte Baukörperausweisung bestimmt. Sie zeigt die Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überbaut werden darf. Diese beträgt in den Teilflächen jeweils: 1.049 m<sup>2</sup> im MU 1 und 2.636 m<sup>2</sup> im MU 2. Im MU 2 entfallen davon ca. 380 m<sup>2</sup> auf die eingeschossige Teilfläche, die überwiegend durch Fahrradstellplätze und Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer genutzt werden soll.

Da für den Neubau die gestalterische Möglichkeit eingeräumt wird, die Baugrenzen durch Balkone, Loggien oder Wintergärten in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zu überschreiten kann in der Teilfläche MU 2 die zeichnerisch definierte Grundfläche ausnahmsweise um 100 m<sup>2</sup> bis 2.736 m<sup>2</sup> überschritten werden. Hierbei sind die Balkone, die außerhalb des Geltungsbereichs zur Rathenower Straße möglich sind, nicht berücksichtigt. In der Teilfläche MU 1 kann die Grundfläche grundsätzlich geringfügig durch die bestehende Kellertreppe und Lichtschächte außerhalb der bebaubaren Fläche, siehe Kap. II. 3.3 überschritten werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht festgesetzt und ergibt sich rechnerisch durch die Grundfläche. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter

Grundstücksfläche zulässig sind. Für das MU 1 ergibt sich rechnerisch eine GRZ von ca. 0,31 und für das MU 2 0,52 GRZ, für das MU gesamt 0,44.

Damit bleibt die GRZ weit unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der Nutzung gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete, die bei 0,8 liegt.

**Textliche Festsetzung Nr. 4**

*Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 darf eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise um 100 m<sup>2</sup> für Balkone zugelassen werden.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

|        | Grundstück | Grundfläche<br>(GR)<br>zeichnerisch<br>in m <sup>2</sup> | zzgl.<br>Balkone | Grundfläche<br>(GR)<br>gesamt | Geschoss-<br>fläche (GF)<br>in m <sup>2</sup> | GRZ  | GFZ  | GRZ § 19<br>Abs. 4<br>BauNVO | Versiegelte<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> |
|--------|------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|------|------|------------------------------|--------------------------------------------|
| MU 1   | 3.429      | 1.049                                                    |                  | 1.049                         | 5.644                                         | 0,31 | 1,65 | 0,75                         | 2.572                                      |
| MU 2   | 5.021      | 2.636                                                    | 100              | 2.736                         | 12.385                                        | 0,52 | 2,47 | 0,75                         | 3.766                                      |
| gesamt | 8.450      | 3.685                                                    |                  | 3.685                         | 18.029                                        | 0,44 | 2,13 | 0,75                         | 6.338                                      |

Flächen und städtebauliche Kennzahlen

### 3.2.2 Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch das Baugebiete lediglich unterbaut wird bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis 0,8.

Eine 50 %ige Überschreitung würde für das MU 1 eine Fläche von ca. 1.574 m<sup>2</sup> (aufgerundet 0,46 GRZ) und für das MU 2 eine Fläche von 3.954 m<sup>2</sup> (aufgerundet 0,78 GRZ) bedeuten.

Da die zulässige Grundfläche für die Gebäude aufgrund der erweiterten Baukörperfestsetzung relativ gering ist und u.a. versiegelte Platzfläche, Nebenanlagen wie technische Anlagen für die Niederschlagsentwässerung sowie weitere Fahrradstellplätze über 5 m<sup>2</sup> Größe und zu den Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gerechnet werden, ist im MU 1 eine größere Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,75 erforderlich.

Im Gegenzug wird die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im MU 2 leicht auf 0,75 beschränkt. Damit bleibt aber auch die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO noch unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der Nutzung gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete und der Obergrenze für die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die jeweils bei 0,8 liegen.

**Textliche Festsetzung Nr. 5**

*Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 GRZ überschritten werden.*

Rechtgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

### **3.2.3 Geschossfläche**

Die Geschossfläche (GF) gemäß § 20 BauNVO ist die sich aus den Außenmaßen ergebende Fläche in allen Vollgeschossen, d.h. aus der Addition der Grundflächen aller Vollgeschosse. Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt: In der Teilfläche MU 1 sind insgesamt 5.644 m<sup>2</sup> (für das Bestandsgebäude 5.290 m<sup>2</sup>, für den eingeschossigen Erweiterungsbau 264 m<sup>2</sup> und für die überbaubare westliche Fläche 90 m<sup>2</sup>) zulässig, in der Teilfläche MU 2 für den Neubau 12.385 m<sup>2</sup> Geschossfläche und zusammen maximal 18.029 m<sup>2</sup>. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird rechnerisch ermittelt und gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf. Damit ergibt sich rechnerisch für die Teilfläche MU 1 eine GFZ von ca. 1,7, für die Teilfläche MU 2 eine GFZ von ca. 2,5 und insgesamt eine Ausnutzung von GFZ ca. 2,1.

Die Dichtewerte liegen somit weit unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der Nutzung gemäß § 17 BauNVO von 3,0 GFZ für ein urbanes Gebiet.

### **3.2.4 Zahl der Vollgeschosse und Höhen der Gebäude / baulichen Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO beschränkt. Da kein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht werden soll, wird zusätzlich die Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO durch Oberkanten in m über NHN bestimmt.

Das Bestandsgebäude in der Teilfläche MU 1 ist 8-geschossig mit einer Oberkante von 64,3 m ü. NHN. Bei einer Geländehöhe von 36 m ü. NHN am Platz, entspricht dies einer Höhe von 28,3 m für das Gebäude, (inklusive des Technikgeschosses). Im Nordosten ist ein 1-geschossiger Anbau möglich, der allerdings durch Auftrag einer Erdschicht und intensive Begrünung (siehe TF Nr. 15) in den höher gelegenen Grundstücksteil integriert wird und nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist. Die Oberkante 38,7 m ü. NHN bezieht sich nur auf das Gebäude und ist zuzüglich der Erdschicht von 80 cm zu verstehen und sichert eine einheitlich obere Geländeebene (39,5 m ü. NHN).

Der Neubau in der Teilfläche MU 2 weist unterschiedliche Höhen auf. Im Nordosten befindet sich ein Hochpunkt, ebenfalls in Form eines 8-geschossigen Baukörpers. Dieser hat eine Höhenbegrenzung von 61,4 m ü. NHN, (zu Abstandsflächen siehe Kap. 3.3). Das entspricht einer Gebäudehöhe von knapp 26 m. Der überwiegende Teil des U-förmigen Baukörpers ist 5-geschossig und darf eine Oberkante von 52,7 m ü. NHN nicht überschreiten. Das entspricht einer

Gebäudehöhe von knapp 17 m. Darüber hinaus sind großzügige Dachterrassen vorgesehen. Der 1-geschossige Gebäudeteil in der Teilfläche MU 2 darf ebenfalls nur eine Oberkante von 38,7 m ü. NHN ohne Erdschicht aufweisen.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse der Oberkanten der Gebäude dienen der Sicherung des städtebaulichen Konzeptes.

Die Oberkante der überbaubaren Flächen nordöstlich im MU 1 des jeweils wieder zu errichtenden Treppenbauwerks und des Brückenbauwerks von 41,0 m über NHN orientieren sich an der bisherigen Bestandssituation. Bei einer Geländehöhe von 35,7 m über NHN können die Bauwerke somit 5,3 m inklusive einer Absturzsicherung hoch sein.

Für die nordöstliche überbaubare Teilfläche (Treppenbauwerk) ist eine Unterlagerung mit technischen Einbauten vorgesehen und als Nutzung im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Diese Teilfläche wird auf ein Geschoss beschränkt.

### **3.2.5 Luftgeschoss in der Teilfläche MU 1**

Das Luftgeschoss in der Teilfläche MU 1 sichert die lichte Höhe des Brückenbauwerks. Dabei handelt es sich um einen notwendigen Wiederaufbau einer bisher vorhandenen, nur fußläufig erschlossenen Brücke. (siehe auch Kap. II. 3.1.1). Die bestehende Brücke, die die oberen Geschosse des Bestandgebäudes in der Teilfläche MU 1 erschließt, muss nach Abriss des Walls entlang der Rathenower Straße ersetzt werden.

Das Brückenbauwerk muss in einer Durchgangshöhe bzw. Breite (Ost-West-Ausdehnung) von mindestens 5,5 m eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m aufweisen. Diese ist erforderlich, damit Rettungsfahrzeuge den nördlichen Teil des Bestandsgebäudes erreichen können. Die Ost-West-Ausdehnung der Durchgangshöhe beträgt 12,9 m und ist daher ausreichend.

Bei einer Geländehöhe von 35,7 m ü. NHN liegt die lichte Höhe von 3,5 m bei 39,2 m über NHN. Bei einer Oberkante von 41 m über NHN (siehe Kap 3.2.4) verbleiben dann 1,8 m für Aufbau und Absturzsicherung.

### **3.2.6 Unzulässigkeit und Beschränkung von technischen Aufbauten im MU 2**

Im urbanen Gebiet MU 2 sind oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante Dachaufbauten, die der Aufnahme von Treppenhäusern, technischen Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen, zugelassen. Dies gilt allerdings nicht für den eingeschossigen Gebäudeteil mit der festgesetzten Oberkante 38,7 m über NHN, da diese nach der textlichen Festsetzung Nr. 15 mit einer 80 cm hohen Erdschicht zu bedecken und intensiv zu begrünen ist.

Zur Beruhigung der Dachlandschaft sollen die Dachaufbauten eingehaust sein und entsprechend ihrer Höhe von maximal 2,5 m in einem Winkel von 45 Grad von der straßenseitigen Baugrenze zurückgesetzt sein. Das heißt, im Maximalfall 2,5 m. Somit treten die Aufbauten optisch deutlich zurück. Lediglich technische Anlagen im Zusammenhang mit den Treppenhäusern und Aufzugsanlagen dürfen konstruktionsbedingt bündig mit der Fassade sein.

Die Festsetzungen der Überschreitungsmöglichkeit der Oberkanten durch technische Aufbauten ermöglichen somit einerseits einen Spielraum, andererseits dienen sie der Beruhigung der Dachlandschaft. Durch die festgesetzte Dachbegrünung sind die Dachaufbauten im Umfang begrenzt.

**Textliche Festsetzung Nr. 6**

*Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 gilt die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern, technischer Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen und eingehaust sind. Die Dachaufbauten sind bis zu 2,5 m über der jeweils zulässigen Oberkante zulässig. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahmen von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen mindestens in einem Winkel von 45 Grad hinter der straßenseitigen Baugrenze zurücktreten. Die Festsetzung gilt nicht für die überbaubare Fläche mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO und mit § 23 Abs. 1 Satz 1

### **3.2.7 Zulässigkeit von Solaranlagen**

Um dem ökologischen Anspruch nach Klimaschutz und den gesetzlichen Anforderungen an die solare Nutzung von Dachflächen nach dem SolarG durch ressourcenschonenden Umgang und Energieeffizienz gerecht zu werden, sind auch Solaranlagen auf den Dächern oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind die überbaubaren Flächen mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN in den Teilflächen MU 1 und MU 2 und von 41,0 m über NHN in der Teilfläche MU 1. Auf diesen Flächen sollen keine Solaranlagen vorgesehen werden. Es handelt sich zum einen um die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile, die mit einer 80 cm tiefen Erdschicht zu bedecken und intensiv zu begrünen sind. Die Flächen sollen zusammen mit der höher gelegenen Freifläche eine begrünte Fläche bilden und dem Aufenthalt dienen. Zum anderen handelt es sich um die Erschließungsfläche (Treppen- und Brückenbauwerk) des Bestandsgebäudes.

**Textliche Festsetzung Nr. 7**

*Die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2.0 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.*

*Die Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Flächen mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN in den Teilflächen MU 1 und MU 2 und von 41,0 m über NHN in der Teilfläche MU 1.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine differenzierte Baukörperausweisung bestimmt, die durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Durch die zulässige maximale Geschossfläche wird die Ausnutzung der Baufelder beschränkt.

Die erweiterte Baukörperausweisung ist erforderlich, um das städtebauliche Konzept zu sichern und eine Abstandsflächenverkürzung insbesondere zwischen den 8-geschossigen Gebäuden / Gebäudeteilen als ausdrückliche Festsetzung im Sinne § 6 Abs. 5 Satz 4 BauOBl zu zulassen.

Am Bestandsgebäude in der Teilfläche MU 1 befinden sich Anlagen wie eine Kellertreppe und Lichtschächte. Diese sind nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche des Bestandsgebäudes einbezogen, da sie unterirdisch sind und über die Baugrenze hinausreichen können. Darüber hinaus unterliegen sie dem Bestandsschutz.

#### 3.3.1 Abstandsflächenverkürzung / Überlagerung

Durch die erweiterte Baukörperausweisung, die wie oben beschrieben im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 4 BauNVO eine ausdrückliche Festsetzung darstellt, werden im Plangebiet nur an wenigen Stellen geringere Abstandsflächen als 0,4 H im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 1 BauOBl ermöglicht.

Darüber hinaus werden niedrigere Gebäudeteile zum Teil durch Abstandsflächen höherer Gebäude überlagert.

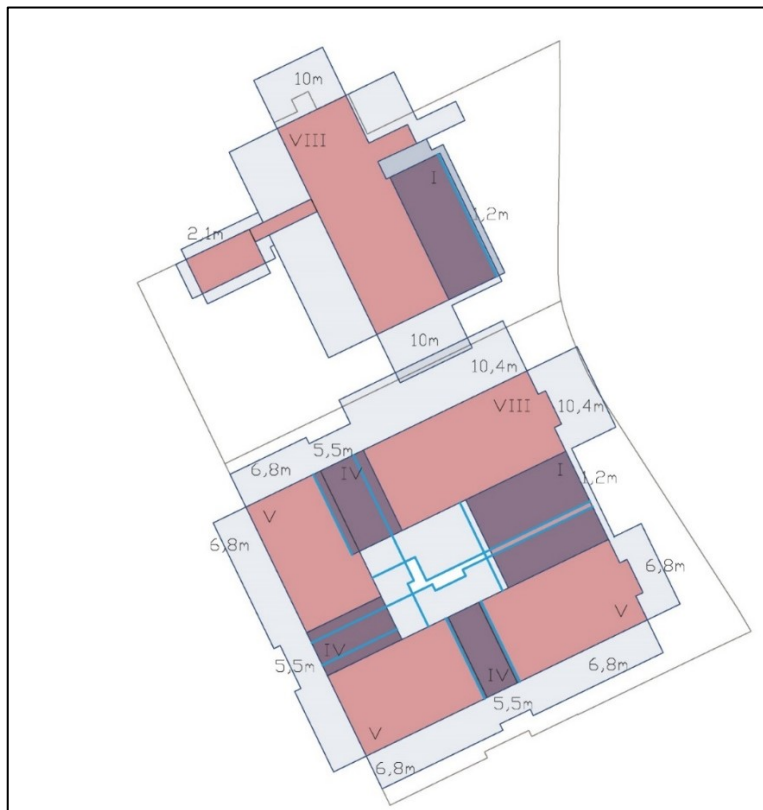


Abb. 2 Darstellung der Abstände 0,4 H im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 1 BauOBl

### **Abstandsflächenverkürzung zwischen dem Bestandsgebäude in der Teilfläche MU 1 und dem achtgeschossigen Teil des Neubaus in der Teilfläche MU 2**

Die Abstandsflächen von 0,4 H werden zwischen den 8-Geschossen verkürzt. Betroffen sind die südliche Schmalseite des Bestandsgebäudes und der östliche Teil der Nordfassade des 8-geschossigen Neubauteils. Bei der Höhe der Gebäude (das Bestandsgebäude in der Teilfläche MU 1 mit 25 m ohne Berücksichtigung des zurückliegenden Technikgeschosses und des Neubaus in der Teilfläche MU 2 mit knapp 26 m) müssten die Abstände im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 1 BauOBlm 10 m durch das Bestandsgebäude und 10,4 m durch den Neubau, zusammen 20,4 m betragen. Der Abstand beträgt allerdings jeweils nur 9 m, zusammen 18 m, d.h., die Abstandsflächen sind um 1 bzw. 1,4 m, zusammen 2,4 m verkürzt. Zu prüfen ist und wurde, ob die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotzdem gewahrt sind, (siehe unten).

### **Überlagerung von Abstandsflächen auf die 1-geschossigen Gebäudeteile im MU 1 und MU 2 mit den Oberkanten von jeweils 38,7 m über NHN und dem westlichen Baufeld (OK 41,0 m über NHN) mit Luftgeschoss im MU 1**

Die Abstandsflächen der östlichen Längsseite des 8-geschossigen Bestandsgebäudes im MU 1 liegen in einer Tiefe von 10 m (bei einer Gebäudehöhe von 25 m) auf dem eingeschossigen Erweiterungsbau für den eine Oberkante von 38,7 m über NHN festgesetzt wird.

Der 1-geschossige Anbau wird allerdings durch Auftrag einer 80 cm dicken Erdschicht und intensiven Begrünung (siehe TF Nr. 15) in den höher gelegenen Grundstücksteil integriert werden. Dieser Gebäudeteil ist nicht als Aufenthaltsraum vorgesehen, sondern als Keller- oder Technikraum. Daher hat die Abstandsflächenüberlagerung keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Abstandsflächen des 8-geschossigen Bestandsgebäudes im MU 1 liegen ebenfalls auf dem Baufeld mit Luftgeschoss. Dabei handelt es sich um das Brückenbauwerk als Erschließung der oberen Geschosse des Bestandsgebäudes. Durch die Festsetzung des Luftgeschosses in Verbindung mit der Oberkante kann hier ebenfalls kein Aufenthaltsraum entstehen. Die Nutzung des Baufeldes als Brückenbauwerk wird im Städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Im MU 2 liegen die Abstandsflächen des 8-geschossigen Teils des Neubaus und des 5-geschossigen Teils auf der östlichen 1-geschossigen Teilfläche im MU 2 für die eine Oberkante von 38,7 m über NHN festgesetzt wird. Die Überlagerungen betragen 10,4 m durch den 26 m hohen 8-geschossigen Neubauteil und 6,8 m durch den 17 m hohen 5-geschossigen Gebäudeteil.

In der eingeschossigen Teilfläche sind überwiegend Fahrradstellplätze und Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer vorgesehen. Die Teilfläche wird ebenfalls durch Auftrag einer Erdschicht und intensive Begrünung in den höher gelegenen Grundstücksteil integriert. Daher können Aufenthaltsräume und negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden.

## **Abstandsflächenüberlagerungen auf den Terrassen im fünfgeschossigen Teil des Neubaus MU 2**

Nach der konkretisierten Projektplanung sind im 5-geschossigen Teil des Neubaus im MU 2 Dachterrassen vorgesehen. Diese sollen gemeinschaftlich genutzt werden und stellen einen Bestandteil des „Besonderen Wohnkonzeptes“ (siehe Kap. II. 3.4.1) dar. Die Terrassen sind über die Gebäudetiefe durchgesteckt und weisen Größen von ca. 105 bis 148 m<sup>2</sup> auf. Sie unterstützen die Gliederung des Baukörpers in 4 Gebäudeteile.

In Bezug auf die seitlichen, sich jeweils gegenüberliegenden Wände der Terrassen sind die Abstandsflächen von 0,4 H im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 1 BauOBl<sup>n</sup> verkürzt und überlagern sich.

Die Situation stellt sich wie folgt dar:

- nördliche Terrasse: Abstände vom Gelände zwischen dem 5-Geschosser (mit 17 m Höhe) und dem 8-Geschosser (mit 26 m Höhe) 17,2 m (10,4 m + 6,8 m), Abstand der seitlichen Wände beträgt 8,9 m, Überlagerung 8,3 m
- westliche Terrasse: Abstände vom Gelände zwischen den 5-geschossigen Gebäudeteilen (mit je 17 m Höhe) 13,6 m (2 x 8,8m), Abstand der seitlichen Wände beträgt 8,9 m, Überlagerung 4,7 m,
- südliche Terrasse; Abstände vom Gelände zwischen den 5-geschossigen Gebäudeteilen (mit je 17 m Höhe) 13,6 m (2 x 8,8m), Abstand der seitlichen Wände beträgt 6,3 m, Überlagerung 7,3 m.

Um die Abstandsflächen von 0,4 H bezogen auf das Gelände zu erreichen, die einen Anhaltspunkt für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellen, müssten bei weiterhin durchgesteckten Terrassen sehr viel größere Flächen, zwischen 210 m<sup>2</sup> bis 287 m<sup>2</sup> entstehen. Dies würde zu einem Verlust von dringend benötigtem Wohnraum führen und wäre flächenmäßig als auch ökonomisch unverhältnismäßig. Bei Aufgabe der durchgesteckten Terrassen und einer einseitigen Orientierung, würden Wohnungen direkt zur den Terrasse orientiert sein müssen. Dies widerspräche wiederum der Planung der vorgesehenen gemeinschaftlichen Nutzung der Terrassen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aber trotz der Abstandsflächenüberlagerung aus folgenden Gründen gewahrt:

- In der Projektplanung sind nur wenige Fenster in Aufenthaltsräumen der Wohnungen oder der Büros zu den Dachterrassen geplant. Diese Aufenthaltsräume verfügen immer zusätzlich über Fenster zu Fassaden, die nicht von Abstandsflächenüberlagerungen betroffen sind, bzw. besteht die Möglichkeit dazu.
- Werden nicht die Abstandsflächen vom Gelände ausgehend, sondern nur die, für die Terrassen geöffneten oberen Geschosse für sich betrachtet, ist die Wirkung hinsichtlich der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (siehe unter Kap. II 3.3.2) vergleichbar mit der Abstandsflächensituation zwischen zwei benachbarten Einfamilienhäusern, bzw. für die nördliche Terrasse von einem Einfamilienhaus und einem 4-geschossigen Gebäude, die sich gegenüber oder nebeneinander stehen und bei Einhaltung des § 6 Abs. 5

Satz 1 BauOBIn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterstellt werden können.

Danach wäre bei der nördlichen Terrasse zwischen dem obersten Geschoss des 5-geschossigen Gebäudeteils und den 4 oberen Geschossen des 8-Geschossers eine Abstandsfläche von 8,5 m (5,5 m, + 3,0 m) erforderlich, um eine Abstandsfläche von 0,4 H für die 4 oberen Geschosse des 8-Geschossers und gleichzeitig einen Mindestabstand von 3 m für das oberste Geschoss des 5-geschossigen Gebäudeteils zu erreichen. (Der Berechnung der Abstandsfläche für die 4 oberen Geschosse des 8-Geschossers, liegt dabei rechnerisch eine Geschosshöhe des oberen Geschosses von 4 m zugrunde und für ein Regelgeschoss 3,26 m). Real ist demgegenüber ein längerer Abstand von 8,9 m vorhanden.

Für die beiden anderen Terrassen wären zusammen jeweils 6 m (2 mal 3 m) erforderlich um für die vergleichbare Situation von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgehen zu können. Real sind ebenfalls längere Abstände, in der westlichen Terrasse 8,9 m und in der südlichen Terrasse 6,3 m geplant.

Aus diesen Gründen sind die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz Überlagerung der Abstandsflächen der jeweils seitlichen Wände der Terrassen (bezogen auf das Gelände) gewahrt. Die Festsetzung der Baugrenzen der Terrassen ist erforderlich, um die Umsetzungsmöglichkeit der Projektplanung sicher zu stellen. Durch die Terrassen entsteht eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

### **Abstandsflächenüberlagerungen der nordwestlichen überbaubaren Fläche (neues Treppenbauwerk, OK 41,0 m über NHN) in der Teilfläche MU 1 zum Kinder- und Jugendfreizeitheim außerhalb des Geltungsbereichs**

Nach Beseitigung des Erdwalls ist neben der Erschließung des Bestandsgebäudes ein neues Treppenbauwerk für die fußläufige Erschließung des Kinder- und Jugendfreizeitheims, das außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegt, erforderlich. Die Haupteerschließung des Kinder- und Jugendfreizeitheims erfolgt zwar künftig über das Erdgeschoss von der Rathenower Straße jedoch ist der 2. Rettungsweg weiterhin über eine Treppenanlage vom Obergeschoss zum künftigen Platz notwendig. Das Baufenster der Teilfläche für das Treppenbauwerk muss konstruktiv so nah wie möglich an dem Gebäude des Kinder- und Jugendfreizeitheims liegen. Dies hat auch den Vorteil, dass die zusammenhängende unbebaute Freifläche weniger beeinträchtigt wird. Nach der Grundstücksteilung stellen das Treppenbauwerk und die östlich anschließende wiederaufzubauende Brücke eine Grenzbebauung dar. Das Treppenbauwerk liegt dann auf der, für das Kinder- und Jugendwohnheim in der Teilfläche MU 1 im Rahmen der Grundstücksteilung eingeräumten Baulast für die Abstandsflächen des Freizeitheimes. Die Baulast kann aufgrund der Regelung der Grenzbebauung durch den B-Plan nach dessen Rechtskraft wieder gelöscht werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts sind dadurch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist lediglich das Erdgeschoss des

Freizeittheimes von dem Treppenbauwerk betroffen. In diesem Bereich ist kein Aufenthaltsraum nach Süden zum abstandsflächenüberlagernden Bereich orientiert. Im 1.OG, das ggf. von der 1 m hohen Absturzsicherung berührt wird, sind nur untergeordnete Räume zu diesem Bereich ausgerichtet.

Andersherum, im unwahrscheinlichen Fall einer Nutzung und Unterlagerung der nordwestlichen überbaubaren Teilfläche (Treppenbauwerk) durch Aufenthaltsräume, wäre eine Orientierung abgewandt zu dem von der Abstandsflächenüberlagerung betroffenen Bereich aufgrund der geringen Tiefe der Teilfläche (in nord-südlicher Richtung) von 7 m möglich.

### **3.3.2 Prüfung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts zwischen dem Bestandsgebäude (MU 1) und dem achtgeschossigen Teil des Neubaus (MU 2)**

Aufgrund der oben beschriebenen Situation zwischen den 8-geschossigen Gebäuden / Gebäudeteilen ist die Abstandsflächenunterschreitung im Einzelnen zu prüfen. Eine Abstandsflächenunterschreitung ist möglich, sofern die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts gewahrt sind. Diese sind:

- Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht,
- Brandschutz,
- Ausblick,
- Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand),
- Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen.

#### **Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht**

Es wurde zunächst eine Besonnungsstudie (CKRS Architekten, Januar 2021) durchgeführt. Dabei wurden die südliche Fassade des Bestandshauses und die nördliche Fassade des Neubaus nach DIN 5034-1 "Tageslicht in Innenräumen" (Juli 2011) untersucht.<sup>2</sup> Nach DIN 5034-1 (2011-07) gelten nachfolgende Anforderungen für eine „ausreichende“ Besonnungsdauer von Wohnungen:

- in mindestens einem Wohnraum der Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März: mindestens 4 Stunden, für die Wintermonate: am 17. Januar mindestens 1 Stunde.

#### ***Situation für die südliche Schmalseite des Bestandsgebäudes***

Das bestehende Gebäude ist so konzipiert, dass keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach Süden zu dem Bereich, in dem Abstandsflächen unterschritten werden, orientiert sind. Die Räume haben ihre Fenster entweder nach Osten oder nach Westen. Die Besonnungsstudie zeigt, dass eine ausreichende Besonnungsdauer nach DIN 5034 für die Fassade gegeben ist.

---

<sup>2</sup> Die DIN EN 17037 „Tageslicht im Gebäude“ welche im März 2019 in Kraft getreten ist, hat die DIN 5034 im Hinblick auf die Besonnung ersetzt. Da bei dem hier kritischen Bereich des Neubaus wegen seiner Nordausrichtung aber auch die DIN 17037 keine anderen Ergebnisse liefern würde, wurde auf eine Überarbeitung der Besonnungsstudie verzichtet.

Nachgewiesene Besonnungszeiten:

- am 17. Januar: 1 Stunde von 13:50 bis 14:50
- am 21. März: 4 Stunden von 07:00 bis 8:00 und von 12:30 bis 15:30

*Situation für den von Abstandsflächen unterschrittenen Teil der Nordfassade des 8-geschossigen Neubaus*

Die Nordfassade des Neubaus wird am 17. Januar aufgrund der Nordausrichtung nicht besonnt und am 21. März für ca. 1 Stunde besonnt. Jedoch resultiert die nicht ausreichende Besonnung nicht aus der Verschattung des Bestandes bzw. der Abstandsflächenunterschreitung, sondern aus der Ausrichtung nach Norden.

Nachgewiesene Besonnungszeiten:

- am 21. März: 1 Stunde von 17:00 bis 18:00

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Besonnungssituation für die Nordfassade bei eingehaltenen Abstandsflächen verbessert. Die Wohnungen könnten hier prinzipiell durchgesteckt bzw. zu zwei Seiten orientiert sein, so dass die o.g. Bedingungen der DIN 5034 mindestens in einem Raum der Wohnung erfüllt werden.

## **Belichtung**

Die bereits konkretisierte Planung des Gebäudes sieht jedoch aufgrund der besonderen Wohnformen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen in dem von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Bereich neben einer 4-Zimmer Wohnung, die auch nach Osten orientiert ist, eine 1-Zimmer Wohnung in den oberen Geschossen vor, die ausschließlich dorthin ausgerichtet ist. Es wurde daher auf Grundlage des Architektenentwurfs eine Belichtungsstudie gemäß DIN 5034-1 (Bericht 1 3D-Tageslichtsimulation, IPJ Ingenieurbüro P. Jung GmbH, Februar 2021) durchgeführt.

Als Referenzwert eines empfohlenen minimalen Tageslichtfaktors für Aufenthaltsräume, wird der in der DIN 5034-1 dokumentierte Tageslichtfaktor von (Daylight Factor)  $DF \geq 0,9$  herangezogen. Für die Berechnung des visuellen Komforts wurde für 2 kritische Wohnbereiche im 1.OG, der Tageslichtfaktor, unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Nachbarbebauung, ermittelt. Im EG sind Wohnungen ausgeschlossen. Nach der konkretisierten Projektplanung befinden sich in dem Bereich des EG, der von der Abstandsflächenverkürzung betroffen ist, keine Wohnungen, sondern das Treppenhaus und Kellerräume. In dem Bereich können aufgrund der Geländesituation (Böschungsbereich) andere Nutzung oder Aufenthaltsräume ausgeschlossen werden, da das Erdgeschoss in das ansteigende Gelände integriert wird.



Abb. 3: Referenzbereich 1 (in Rot umrandet) ist eine 1-Zimmerwohnung und Referenzbereich 2 (gelb umrandet) ist ein Wohnraum einer 4- Zimmerwohnung.

Bei Anwendung der DIN für Wohnungen gilt auch hier, dass mindestens ein Raum ausreichend belichtet sein soll.

In der 1-Zimmerwohnung ist danach ein mittlerer Tageslichtfaktor von  $DF = 2,3$  zu erwarten, also eine ausreichende Belichtung gegeben.

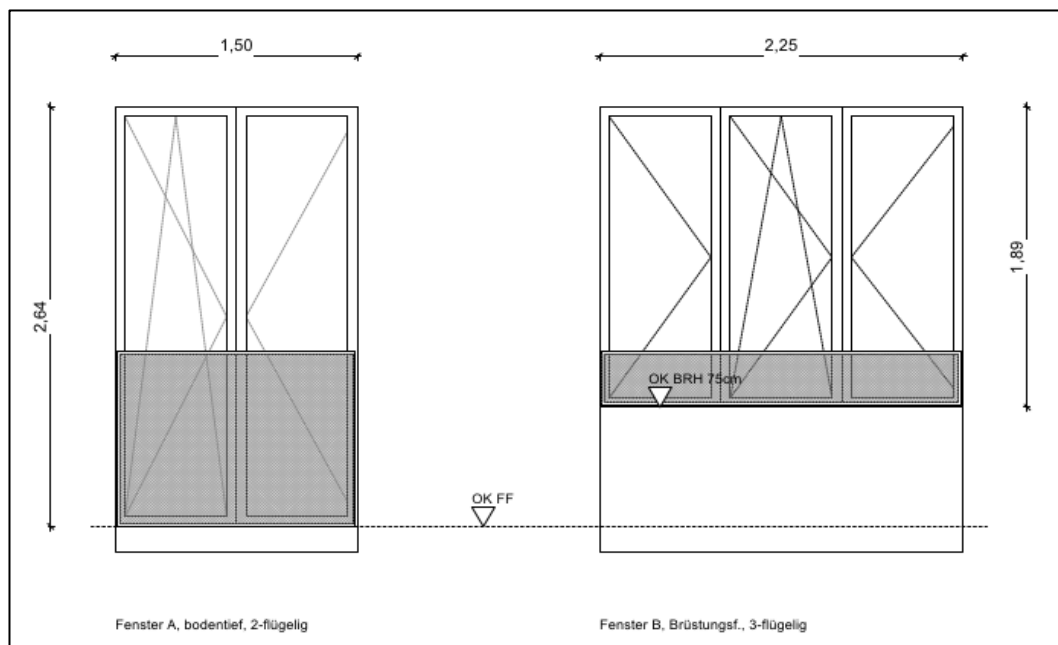


Abb. 4: Fenstertypen A und B, Quelle CKRS Architekten

Im untersuchten Wohnbereich der 4-Zimmerwohnung ist allerdings nur ein mittlerer Tageslichtfaktor von  $DF = 0,8$  zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wurde eine zweite Belichtungsstudie für diesen Bereich (Abb. 3 gelb umrandet) mit geänderten Fenstertypen durchgeführt. (Bericht 2 3D-Tageslichtsimulation, IPJ Ingenieurbüro P. Jung GmbH, April 2021). Hierfür wurden 2 Varianten, welche sich im Wesentlichen in den Fenstertypen unterscheiden, simuliert und ausgewertet. Bei Fenstertyp A wird im untersuchten Wohnbereich der 4-Zimmerwohnung ein mittlerer Tageslichtfaktor von  $DF = 0,92$  zu erwarten sein, bei Fenstertyp B ein  $DF=1,20$ .

Der in Anlehnung der DIN 5034-1 empfohlenen Tageslichtfaktor von  $DF \geq 0,9$  wird danach in beiden untersuchten Varianten nachgewiesen.

Da die Fenstertypen oder Formate nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wird im städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, im Neubau, in dem von der Unterschreitung der Abstandsflächen betroffenen Bereich, die Fensterformate zu wählen, die nach der Belichtungsstudie, Bericht 2 gewährleisten, dass ein genügend hoher Tageslichtfaktor  $DF$  (Daylight Factor) nach der DIN 5034 Teil 1 von  $\geq 0,9$  in den dort befindlichen Aufenthaltsräumen erreicht wird.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Fassaden und Fenster der 4-Zimmerwohnung sich überwiegend außerhalb des von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Bereichs befinden und die Wohnung zweiseitig orientiert ist. Der Hauptaufenthaltsbereich ist sowohl nach Norden als auch nach Osten ausgerichtet, so dass davon auszugehen ist, dass auch eine ausreichende Besonnung eines Raumes der Wohnung als auch eine ausreichende Besonnung und Belichtung der anderen Räume der Wohnung gemäß DIN 5034-1 gegeben ist. Ausgleichend für diese Wohnung wirkt sich aus, dass sie mit dem Wohnraum zum Fritz-Schloß-Park ausgerichtet ist. Allerdings sind die einzelnen Aufenthaltsräume in Wohngemeinschaften mehr als nur Schlafräume. Daher ist die Sicherung einer ausreichenden Belichtung auch für einzelne Räume erforderlich.

Vor diesem Hintergrund sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

### **Brandschutz**

Belange des Brandschutzes sind durch die reduzierte Abstandsfläche nicht berührt. 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. Das bestehende Gebäude ist und das geplante Gebäude wird so konzipiert, dass die sonstigen Brandschutzziele, Flucht- und Rettungswege sichergestellt sind und ein Brandüberschlag vermieden wird. Somit ist der Brandschutz trotz der Abstandsflächenüberdeckung gewährleistet.

### **Ausblick**

Im Regelfall wird eine freie Aussicht durch das öffentliche Baurecht nicht geschützt. Es sei denn ein besonders wertvoller, den Grundstückswert erheblich mitbestimmender Ausblick ist wesentlich beeinträchtigt oder es entsteht ein erdrückender Riegel oder eine Einmauerungssituation. Dies ist hier nicht der Fall, da dort, wo Abstandsflächen sich überschneiden, eine geöffnete Struktur geplant ist.

Das bestehende Gebäude ist so konzipiert, dass keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach Süden zu dem Bereich, in dem Abstandsflächen unterschritten werden, orientiert sind. Die Räume haben ihre Fenster nach Osten oder nach Westen. Der Neubau ist in dem betroffenen Bereich auf die Schmalseite des Bestandsgebäudes orientiert und lässt daher Ausblicke zu.

### **Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand)**

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. Dabei handelt es sich um ein Rechtsgut, das nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Vorhabens und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt, so dass bei höheren Gebäuden regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich ist, um den entsprechenden Sozialabstand zu gewährleisten.

Betroffen sind die Wohnungen in dem Neubau. Der Abstand zwischen den Gebäuden und jeweils gegenüberliegenden Fenstern beträgt ca. 18 m.

Die Einblickmöglichkeit in einen Raum ist abhängig vom Abstand des Betrachters, der Größe der Öffnung durch die hindurchgesehen werden muss, der Raumtiefe und der Raumbreite. Dabei nimmt die Einblickmöglichkeit nicht nur mit der einfachen Entfernung ab, sondern auch in Abhängigkeit vom vertikalen und horizontalen Abstand.

Für die Situation von direkt gegenüberliegenden Nachbarn des gleichen Geschosses in die Wohnung wird in der Rechtsprechung eine Einblickmöglichkeit aus einer Wohnung in eine fremde Wohnung aus einer Distanz von 6 m als zumutbar angesehen. Dieser ist für alle betroffenen Wohnungen eingehalten.

Der Abstand von ca. 18 m entspricht einem erforderlichen Abstand von Häusern mit Berlin typischer Traufhöhe von jeweils ca. 22 m und damit der Situation, wie sie häufig in der Stadt vorzufinden ist. Von daher ist der Sozialabstand gewährleistet.

### **Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen**

Da die Gebäude sich zum Fritz-Schloß-Park öffnen, ergibt sich in Bezug auf die Durchlüftung keine Verschlechterung gegenüber der Bestandsituation bzw. der Situation mit eingehaltenen Abstandsflächen. Bezüglich Schutz vor Luftverunreinigungen ergeben sich aufgrund der prognostizierten geringen

Belastung (siehe Kap. I.3.6.3 Luftreinhalteplan) keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen.

**Fazit:** Unter Würdigung aller vorstehend genannten Belange, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Tiefe der Abstandsflächen berühren, ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den 8-geschossigen Gebäuden/Gebäudeteilen vertretbar.

### **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### **3.4.1 Mindestanteil der Geschossfläche für Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**

Für das Vorhaben im Plangebiet wurden SIWA Fördermittel für ein Konzept „Besondere Wohnformen“ in Aussicht gestellt. Dieses Konzept wurde 2015 von der GSE gGmbH Gesellschaft für StadtEntwicklung entwickelt, (siehe Kap. I.4) und soll nun durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft umgesetzt werden.

Das Konzept „Besondere Wohnformen“ besteht aus den integrierten Nutzungen von

- Wohnen (Clusterwohnen, betreutes Wohnen, konventionelle Wohnungen)
- Gemeinschaft (z.B. Nachbarschaftszentrum, Gemeinschaftseinrichtungen)

und zielt im Wesentlichen auf Jugendliche aber auch andere betreute Wohnformen ab.

Mit dem Projekt ist die Umnutzung eines Gemeinbedarfsstandortes in ein urbanes Gebiet verbunden. Voraussetzung dieser Entwicklung ist die Schaffung eines sozial-kulturellen Standortes, an dem zusätzlich Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf und Beratungs- und Betreuungsangebote aber auch konventionelle Mietwohnungen geschaffen werden.

Der Standort eignet sich insbesondere durch die Lage des Plangebietes in der unmittelbaren Nähe zu Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Grundschule, Kinder- und Jugendfreizeit und Kindertagesstätte zur Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Darüber hinaus wurde die Anbindung an den ÖPNV durch die neue Straßenbahntrasse der Linie M10 in der Turmstraße verbessert. Auch die Park- und Spielplatznähe wirkt sich positiv auf die künftige Bewohnerschaft aus. Der B-Plan verbessert die Zugänglichkeit zum Fritz-Schloß-Platz.

Es ist ein Neubau vorgesehen, der im Wesentlichen aus 4 Gebäudeteilen (Bürogebäude / Freie Träger, Wohnturm, Clusterhaus und Wohnzeile) besteht, die im Prinzip in U-Form um einen Innenhof mit privaten Spielflächen gruppiert sind. Der ruhige lärmabgewandte begrünte Innenhof dient der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohnerschaft. Parkseitig sieht das, durch die Festsetzungen des B-Plans gesicherte städtebauliche Konzept ein „in den Hang integriertes Erdgeschoss“ vor, in welchem rollstuhlgerechte PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze vorgesehen sind. Durch die Erdaufschüttung und intensive Begrünung der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils wird diese in den höher gelegenen Grün- und Freiraum zum Park hin integriert. Dadurch entsteht ein

größerer nutzbarer privater Aufenthalts- und Erholungsraum. Die geplanten Dachterrassen sollen ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden.

Die konkretisierte Projektplanung unterstützt das Ziel, besondere Wohnformen zu realisieren mit weiteren Maßnahmen (Die Projektbeschreibung ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags):

- Die Erdgeschosszone bietet Raum für soziale und kulturelle Nutzungen, wie Café, Nachbarschaftstreff, Moschee und soll das neue soziokulturelle Zentrum im Kiez bilden.
- Weitere Flächen entlang der Rathenower Straße und der neu gestalteten Gasse zwischen Neubau und Kita bieten Räumlichkeiten für Anlauf- und Beratungsstellen sozialer Träger sowie weitere infrastrukturelle Kleingewerbe wie Bäckerei und Kiosk.
- Rasenstufen und Sitzmöglichkeiten in der zur Rathenower offenen Freifläche werden kombiniert mit einer rollstuhl- und kinderwagengerechten Rampenerschließung am Übergang zum Park.

In den Gebäudeteilen Wohnturm, Clusterhaus und Wohnzeile wird in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen. Clusterwohnungen sind eine neue Form des gemeinschaftlichen Wohnens. Sie zeichnen sich durch eine Reduzierung des privaten Raumes zu Gunsten von gemeinschaftlichen Flächen aus. Eine Clusterwohnung besteht aus mehreren privaten Wohneinheiten, welche über ein eigenes Bad und eine Kochnische verfügen sowie Gemeinschaftsflächen. Die Gemeinschaftsflächen bestehen aus einer gemeinschaftlichen Wohnküche, Abstellflächen sowie einem Gemeinschaftsbad, zielgruppenabhängig auch ein Spielbereich für Kinder und/oder eine Fläche zum Arbeiten. Clusterwohnungen werden barrierefrei ausgebildet. Mögliche Zielgruppen sind Alleinerziehende, Senioren, Familien, etc.

Ziel ist die maximale Integration von betreut wohnenden Menschen in ein normales Wohnumfeld. Aus diesem Grund sollen die betreuten Wohnungen (Trägerwohnungen) nicht konzentriert in einem Gebäudeteil angeordnet werden, sondern gemischt.

Durch ein flexibles Zusammenschalten verschiedener Wohnungen werden sowohl die Bedarfe des betreuten Wohnens als auch die Bedarfe an den normalen Mietwohnungsbau abgedeckt.

Unter dem Begriff Betreutes Wohnen werden im Jugendhilfebereich folgende Wohnformen unterschieden:

- Gruppenangebot (betreute Wohngemeinschaft),
- Wohngemeinschaften - Individualangebot (Starterwohnung).

Um einen Mindestanteil sicherzustellen, dürfen im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zu verwendenden Geschossfläche für Wohnungen für die Wohnraumversorgung für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen verwendet werden. Dies entspricht mindestens 2.415 m<sup>2</sup> von 8.050 m<sup>2</sup> bzw. konkret 2.496 m<sup>2</sup> von 8.320 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen nach der bereits vorliegenden Projektplanung.

Im städtebaulichen Vertrag wird klargestellt, dass diese auf den Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Geschossfläche für Wohnen nach dem Berliner kooperativen Modell der Baulandentwicklung (siehe Hinweis Kap. 3.7.3) angerechnet werden bzw. deckungsgleich sein kann.

**Textliche Festsetzung Nr. 8**

*Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 2, für Wohnungen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen verwendet wird.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 8

### **3.4.2 Stellplätze und Garagen**

Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeflügels die nach der Ausführungsvorschrift (AV) Stellplätze vom Juli 2020 erforderlichen Stellplätze untergebracht. Es besteht eine Kapazität für 8 Stellplätze. Die erforderlichen Fahrradstellplätze befinden sich in dem anschließenden 1-geschossigen Gebäudeteil.

Im Sinne des Berliner Mobilitätsgesetzes vom 5. Juli 2018 und auch angesichts der geplanten Nutzungen (Träger- und Clusterwohnungen, soziale Einrichtungen, Beratungsstellen, Kiezküche, Café), die auf die lokale Versorgung abzielen und zur Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiflächen, soll auf die Errichtung allgemeiner Stellplätze verzichtet werden. Einzige Ausnahme bilden Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für die Anlieferung. Einzelne andere Bedarfe für den ruhenden Verkehr müssen über den umliegenden öffentlichen Straßenraum abgewickelt werden.

Die nach der AV Stellplätze erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen, die im Gebiet unterzubringen sind, beträgt ca. 240. Diese werden vollständig in dem 1-geschossigen Gebäudeteil untergebracht, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.<sup>3</sup>

**Textliche Festsetzung Nr. 9**

*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für die Anlieferung.*

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

<sup>3</sup> Im Gutachten für die verkehrliche Erschließung wurde die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie die Abstellplätze für Fahrräder nach der AV Stellplätze 15. Juli 2020 ermittelt. Zwischenzeitlich ist die AV mit Stand vom 16. Juni 2021 anzuwenden. Bei den vorgesehenen Nutzungen hat sich in der aktuellen AV Stellplätze für Fahrräder lediglich eine Änderung ergeben und zwar, dass mindestens 1 Abstellplatz für Sonderfahrräder bei Gebäuden mit mehr als 20 Wohnungen vorzusehen ist. Bei den Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende hat sich lediglich der Bezug von Bruttogrundfläche zu Nutzfläche geändert, was nicht zu einer Änderung der Anzahl von 3 Stellplätzen führt.

### 3.4.3 Öffentliche Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie

Das Bebauungsplangebiet II-91-1 ist erschlossen, die direkt angrenzende Rathenower Straße ist im Bebauungsplan II-91 bis zu dessen Straßenmitte als öffentliche Straße festgesetzt. Daher umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans selber keine öffentliche Verkehrsfläche.

Da sich die Straßenbegrenzungslinien und der Geltungsbereich überschneiden, ist eine zeichnerische Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie nicht möglich. Die Straßenbegrenzungslinie entspricht hier der Geltungsbereichsgrenze.

Textliche Festsetzung Nr. 10

*Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es wurden Gutachten über die verkehrliche Erschließung und eine Machbarkeitsuntersuchung zum Knotenpunkt Rathenower Straße / Birkenstraße erarbeitet, (beides FPB GmbH, November 2021). Zu den Ergebnissen des Gutachtens über die verkehrliche Erschließung siehe auch Kap. III. 4. Auswirkungen auf den Verkehr.

Das Gebiet soll von der Rathenower Straße über zwei separate Ein- und Ausfahrten erschlossen werden.

Der südliche Zufahrtsbereich entlang der bestehenden Kindertagesstätte dient für den Kfz-Verkehr lediglich als Zufahrt für die Behindertenstellplätze im geplanten Neubau. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge werden diesen Bereich nicht befahren. Abfallbehältnisse aus dem am Ende der Zufahrt befindlichen Müllstandplatz werden zur Straße gezogen. Dort ist eine Aufstellfläche entlang der Rathenower Straße vorgesehen. Um die Zufahrt gegen unbefugtes Befahren zu sichern, sind an der Einfahrt versenkbare Poller vorgesehen.

Die Fahrgasse der Zufahrt ist dabei durch eine Mauer bzw. Treppenanlage vom Fußgängerbereich getrennt, welcher insbesondere der Erschließung der Kindertagesstätte dient.

Die zweite Ein- und Ausfahrt befindet sich am Knotenpunkt Rathenower Straße / Birkenstraße und muss auch von dem Knoten erschlossen werden. Dies bedurfte der folgenden gesonderten Untersuchung:

#### **Prüfung der Machbarkeit der Erschließung des Grundstücks im Knotenpunkt Rathenower Straße / Birkenstraße**

Die zur Rathenower Straße offene Freifläche („Platzfläche“) dient, neben der Aufenthaltsfunktion und der Zuwegung zum Fritz-Schloß-Park, vorrangig der Erschließung der Kiezküche, dessen Ver- und Entsorgung sowie der Feuerwehrandienung.

Die die Platzfläche befahrenden Fahrzeuge sind zum einen die Lieferfahrzeuge der Kiezküche, zum anderen werden Entsorgungsfahrzeuge im regelmäßigen Betrieb die Platzfläche befahren. Hier wurde als Bemessungsfahrzeug ein 3-achsiges Müllfahrzeug angenommen. Nach Angaben der Vorhabenträgerin ist von

32 Fahrten (je 16 Fahrten im Quell- und Zielverkehr am Tag) durch Transporter auszugehen. Des Weiteren werden zusätzlich 4 Fahrten durch Entsorgungsfahrzeuge angenommen.

In der Machbarkeitsuntersuchung der Erschließung des Grundstücks im Knotenpunkt Rathenower Straße / Birkenstraße (FPB GmbH, November 2021) wurden die folgenden drei alternativen Planungsvarianten zur Erschließung des Plangebietes über den Knotenpunkt (KP) Rathenower Straße / Birkenstraße untersucht und bewertet.

- Ein- und Ausfahrt im südlichen Knotenarm des Knotenpunktes Rathenower Straße/Birkenstraße gelegenen Gehwegüberfahrt (Variante 1),
- Einfahrt südlich des KP / Ausfahrt nördlich des KP und den damit einhergehenden Notwendigkeiten eines Knotenpunktumbaus bzw. dessen Anpassung (Variante 2),
- Einfahrt und Ausfahrt im Knotenpunkt Innenbereich gegenüber der Einmündung Birkenstraße (Bsp.: Monumentenstraße / Kreuzbergstraße / Am Lockdepot) (Variante 3).

In Abstimmung mit der ehemaligen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung VI B Verkehrsmanagement (jetzt für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) wurde die einzelne Gehwegüberfahrt im südlichen Knotenarm der Rathenower Straße als Vorzugsvariante (Variante 1) definiert. Die Überfahrt soll als Ein- und Ausfahrt gleichermaßen fungieren. In diesem Zusammenhang wurden die Schleppkurve für einen Sattelzug in der Fahrtrichtung Birkenstraße - Rathenower Straße Süd und die Zwischenzeiten für die Räumung der Kreuzung übergeprüft.

Für die Umsetzung der Variante 1 folgende Maßnahmen notwendig:

- Markierungen: Versatz der Haltelinie (VZ 294) auf 3 m an die bestehende Fußgängerfurt und der Wartelinie (VZ 341) vor der Gehwegüberfahrt.  
Der Abstand zwischen dem Signalgeber im südlichen Knotenarm der Rathenower Straße und der geplanten neuen Haltelinie muss mindestens 2,5 m betragen.
- Umbau des auf Höhe der Fußgängerfurt befindlichen Signalgebers für den Fuß- und Radverkehr als Peitschenmast für die Verortung des Signalgebers für den KFZ-Verkehr.
- Anbringen eines Wiederholungssignals auf der gegenüberliegenden Seite (am Lichtmast), um für den ausfahrenden Kfz-Verkehr eine freie Sicht auf die Signalisierung zu gewährleisten.
- Das VZ 1025-35 („bei Rot hier halten“) auf Höhe der Wartelinie (VZ 341) ist nicht zwingend erforderlich. Die Anordnung kann auch, falls doch notwendig, im Nachhinein erfolgen.
- Neubau der Gehwegüberfahrt mit allen weiteren notwendigen Maßnahmen, wie
  - o für die neu geplante Zu- und Ausfahrt Versatz der Steuereinheit der Lichtsignalanlage (Telekom-Verteilerkasten,
  - o Entfernen von zwei Baumschutzbügel und einem Poller,
  - o Belastungsklasse des Schachtbauwerkes prüfen und ggf. verstärken.

Unabhängig davon ist für die Verlegung der südlichen Zu- und Ausfahrt der Rückbau und Neubaus der südlichen Gehwegüberfahrt und die Fällung eines Straßenbaums erforderlich.

Alle mit dem Vorhaben einhergehenden Kosten für die Planung und Durchführung von Anpassungsmaßnahmen des Knotenpunktes Rathenower Straße / Birkenstraße und im Zusammenhang mit dem Rückbau und Neubau der Gehwegüberfahrten sind von der Wohnungsbaugesellschaft zu tragen und die Planung mit der jeweils zuständigen Fachverwaltung des Senats und dem Fachamt des Bezirks abzustimmen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließungssituation wurde ebenfalls bewertet, (Gutachten über die Verkehrliche Erschließung, FPB November 2021).

Die zur Erschließung des Platzes notwendige Gehwegüberfahrt führt in jedem Fall über den im Seitenraum befindlichen Gehweg und Radweg. Diese Situation ist grundsätzlich konfliktbehaftet, auch wenn ein ausreichendes Sichtfeld gegeben ist. Von Seiten des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirks Mitte wurden daher im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Hinweise zur Verbesserung der Sicherheit gegeben und Maßnahmen empfohlen, die auch im o.g. Gutachten ergänzt wurden:

- Fußgänger, aus südlicher Richtung entlang der Rathenower Str. kommend, sind aufgrund eingeschränkter Sichtbeziehungen an der Gebäudeecke der Gefahr ausgesetzt, von Fahrzeugfahrenden bei der Ausfahrt zu spät gesehen zu werden.  
Es wird das Anbringen eines Spiegels am Einfahrbereich auf eigenem Grundstück empfohlen, sodass ggf. Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsbeteiligten verbessert werden.
- Eingangssituationen im Gebäude dürfen nicht in unmittelbarer Nähe der darzustellenden Fahrkurven von Müllfahrzeugen liegen, um eine Gefährdung von Fußgängern aufgrund eingeschränkter Sichtbeziehungen beim Heraustreten aus dem Gebäude zu vermeiden.
- Es werden Zufahrtsbeschränkungen wie (versenk-/herausnehmbare) Poller auf eigenem Grundstück an der straßenseitigen Grundstücksgrenze empfohlen, um sowohl unberechtigtes Parken als auch die Durchgängigkeit der öffentlichen Durchwegung zum Fritz-Schloß-Park sicherzustellen.

Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Durchführungsplanung geprüft.

Die Gehwegüberfahrt im südlichen Knotenarm der Rathenower Straße fungiert gleichermaßen als Zu- und Abfahrt. Dadurch ist es notwendig eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge auf dem Platz zu gewährleisten. Ebenso sind Fahrwege und Aufstellflächen für die Feuerwehr auf der Platzfläche zu berücksichtigen. Für die BSR ist bei Zufahrtswegen über 15 m eine Wendemöglichkeit mit 25 m Durchmesser vorzusehen. Diese Möglichkeit

wurde im bereits vorliegenden Freiraumkonzept nachgewiesen und im o.g. Gutachten aufgenommen.

### **3.5 Immissionsschutz**

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung (BeSB, Dezember 2021) durchgeführt. Dabei wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Einwirkungen auf das Planvorhaben infolge von
  - o Verkehrsgeräuschen,
  - o Gewerbegeräuschen und
  - o Freizeitgeräuschen (Jugendfreizeiteinrichtung).
- Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Geräuschsituation außerhalb des Plangebietes.
- Vermeidung von Einschränkungen durch die neue Bebauung in Bezug auf:
  - o vorhandene gewerbliche Nutzungen sowie
  - o Betrieb der Jugendfreizeiteinrichtung.

#### **3.5.1 Verkehrslärm**

Eine wesentliche Belastung für das Plangebiet stellen die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr der Rathenower Straße bereits im Bestand dar. Dies wird auch künftig der Fall bleiben bzw. sich noch verschärfen.

Nach der Strategischen Lärmkarte Tag-Abend-Nacht-Index (links) und Nacht-Index (rechts) Straßenlärm 2022 (Umweltatlas) beträgt die Lärmbelastung durch den Verkehr an der Grundstücksgrenze zur Hauptverkehrsstraße im Tagesdurchschnitt 65-69 dB(A) in der Grundstückstiefe noch 60-64 dB(A), nachts liegt sie bei 55-59 dB(A) bzw. 50-54 dB(A). Damit für urbane Gebiete empfohlenen anlagen Orientierungswerte zur DIN 1800:2023-07, von tags von 60 dB (A) und nachts von 50 dB (A) überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung (BeSB, Dezember 2021) wurde der Prognosefall 2030 (Verkehrsmengenermittlung SenUVK) untersucht. Der Prognosenullfall (2030 ohne Vorhaben) und der Prognoseplanfall (2030 mit Vorhaben) sind aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrs (siehe Kap. III. 4) identisch. Diese Planfälle spielen nur hinsichtlich der Auswirkungen der Reflexion durch das Vorhaben eine Rolle.

#### **Prüfung von städtebaulichen Maßnahmen / Trennungsgrundsatz**

Im Umgang mit der Lärmsituation kommen nach dem Trennungsgrundsatz folgende Maßnahmen in Betracht:

##### Abstand zur Lärmquelle

Bei dem Standort handelt es sich um ein künftig sehr gut erschlossenes und gut mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgtes Gebiet bei dem die Qualitäten, Innenstadtlage, Parknähe, Nähe zu sozialen Einrichtungen überwiegen. Das Gebiet ist bisher durch den Wall in den unteren Geschossen vom Verkehrslärm abgeschirmt. Städtebaulich sowie in Bezug auf die Kriminalprävention und das

subjektive Sicherheitsempfinden ist dies aber eine unbefriedigende Situation für das Areal. In der innerstädtischen Lage sollte das Gebiet in den Stadtraum einbezogen und erlebbar gemacht werden. Die Fassung des öffentlichen Straßenraums ist ein Prinzip des urbanen Städtebaus. Ein Abrücken der Gebäude von den Straßen würde diesem Anspruch widersprechen. Darüber hinaus können die Grundstücke nur bedingt ausgenutzt werden können, was in Anbetracht des hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt, vor allem für Bevölkerungsgruppen, dessen Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert ist, der Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum widerspricht. Darüber hinaus wird dies den Grundsätzen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem flächen- und ressourcenschonenden Umgang mit Boden nicht gerecht.

Durch den Neubau, der mit Schallschutzmaßnahmen reagieren kann, wird daher die Bauflucht der Rathenower Straße aufgenommen. Gleichwohl behält der Bestandsbau, der nur bedingt durch passive Schallschutzmaßnahmen ertüchtigt werden kann, seine abgerückte Position bei.

#### Lärmrobuste Struktur und Gliederung der Nutzung

Das städtebauliche Konzept wurde in einem kooperativen Verfahren erarbeitet. Der Neubau in der Teilfläche MU 2, der künftig mit mindestens 65 % der Geschossfläche dem Wohnen dienen soll, wurde so konzipiert, dass durch den u-förmigen Neubau eine Lärmabschirmung für den hinteren Teil des Gebäudes und den Innenhof erfolgt.

Es ist aufgrund des Nutzungskonzeptes ein gegliedertes urbanes Gebiet geplant. In dem Bestandsgebäude in der Teilfläche MU 1, bei dem nur bedingt auf den Verkehrslärm reagiert werden kann, sind die unempfindlicheren sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen untergebracht. Im Neubau ist Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen, für die oberen Geschosse sind Schallschutzmaßnahmen möglich.

#### Aktiver Lärmschutz

Eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall, kommt aus städtebaulichen Gründen sowie in Bezug auf die Kriminalprävention und das subjektive Sicherheitsempfinden nicht in Betracht, da sie der gewünschten Qualifizierung der Freifläche als Platzfläche und Treffpunkt der Erlebbarkeit des soziokulturellen Standortes entgegensteht. Darüber hinaus wären die oberen Geschosse des Neubaus dadurch nicht geschützt.

#### **Auswirkungen der Planung auf die Bestandsgebäude**

Auswirkungen der Planungen auf die Bestandsgebäude ergeben sich ausschließlich durch die Veränderung der Gebäudekörper sowie den Wegfall des straßenbegleitenden Walls.

#### Bereich Rathenower Str. 65 – 67 (gegenüberliegende Straßenseite)

Das Gebiet ist bereits vorbelastet. Im Prognosenullfall (ohne Vorhaben werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 und nachts 45 dB(A) überschritten. Die Werte liegen tags zwischen ca. 61 dB(A) in der Rathenower Straße 69 im EG und 64 dB(A) in der Rathenower

Straße 65 im 1. und 2. OG und nachts zwischen 56 dB(A) in der Rathenower Straße 69 im 3. OG und 59 dB(A) in der Rathenower Straße 65 im 1. OG. Das Vorhaben wirkt sich wie folgt aus: Generell ergibt sich eine leichte Erhöhung der Verkehrsrgeräusche. Die umso größer ist, je direkter sich die betreffende Fassade gegenüber der geplanten neuen Bebauung befindet. Maximal ergibt sich eine Erhöhung um 0,6 dB in der Rathenower Straße 67 im 3. OG.

#### Rathenower Str. (Kindertagesstätte), Nordfassade

Die neue geplante Bebauung führt generell zu einer leichten Reduktion der Verkehrsrgeräusche zwischen 1,5 und 2,2 dB(A), da die neue Bebauung die Verkehrsrgeräusche stärker abschirmt, als die bisherige Bestandsbebauung. Die Pegel liegen tags bei maximal ca. 54 dB(A).

#### Jugendfreizeiteinrichtung

Im Bereich des derzeitigen, separaten Eingangsbereichs des OG's (Außentreppe) ergibt sich rechnerisch eine leichte Reduktion der Straßenverkehrsrgeräusche, die jedoch so klein ist, dass sie ohne praktische Relevanz ist. Im Bereich des Eingangsbereichs zum EG (Rathenower Str.) ergeben sich keine Änderungen.

### **Situation im Plangebiet**

#### Neubau

Es gab zurzeit der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung noch keine Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die geplante Gebietsausweisung urbanes Gebiet (MU). Aus diesem Grunde erfolgt die Bewertung des Fachgutachterbüros anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts). In der Zwischenzeit wurde die DIN 18005:2023-07 per Runderlass eingeführt. Die aktuelle DIN gibt für urbane Gebiete die gleichen Orientierungswerte an, wie im Mischgebiet. Daher gelten die im Folgenden getroffenen Aussagen weiterhin.

Da das Berechnungsergebnis der Verkehrsrgeräusche an den Immissionsorten des Neubaus gezeigt hat, dass die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln zur Tageszeit und zur Nachtzeit überall weniger als 10 dB ist, ist in Bezug auf die Bewertung die Nachtzeit maßgeblich.

Im Lärmleitfaden wird ausgeführt, dass bei einem sehr hohen Wohnanteil ein höherer Schutzanspruch (d.h. niedrigere SOW) zugrunde gelegt werden sollte.

Daher hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 31 (jetzt für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB empfohlen, dort, wo im urbanen Gebiet MU eine Wohnnutzung vorgesehen ist, Kennwerte für Allgemeine Wohngebiete als schalltechnische Orientierungswerte vorzusehen.

Dieser Empfehlung wird jedoch aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

- In Mischgebieten oder jetzt im urbanen Gebiet wird den Bewohnern zwar nachts mit bis zu 50 dB(A) ein geringerer Schutzanspruch als in allgemeinen Wohngebieten (45 dB(A)) zugemutet, ein nächtlicher Pegel von bis zu 50 dB(A) kann jedoch als Anhaltspunkt für die Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen analog zum MI angesehen werden. Bei den

Fassaden mit höheren Belastungen werden zwingend Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Die Schutzwürdigkeit für das urbane Gebiet soll einheitlich, wie auch beim Mischgebiet für das gesamte Baugebiet (ohne Binnendifferenzierung) bestimmt werden. Eine Differenzierung erfolgt bereits durch grundsätzlich durch die Zuordnung in Baugebiete und ihre Schutzwürdigkeit.

Der gesamte Wohnanteil im Gebiet (mit insgesamt 45 % der Geschossfläche) überwiegt nicht.

- Im Lärmleitfaden wird eine Überschreitung der Orientierungswerte für urbane Gebiete um bis zu 2 dB(A) also bis 52 dB (A) als geringe Überschreitung angegeben. Diese wird hier nicht berücksichtigt.

Dem Belang, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten wird somit mit den Schallschutzmaßnahmen an Fassaden mit über 50 (dB(A) nachts Rechnung getragen.

An den zur Rathenower Straße orientierten Fassaden sowie an den seitlichen, senkrecht zur Rathenower Str. orientierten Fassaden je nach Stockwerk auf der Nordseite bis zu einer Tiefe von 38 m und auf der Südseite bis zu einer Tiefe von 24 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überall nicht eingehalten. Bei einem Orientierungswert für urbane Gebiete tags von 60 dB(A), wird dieser auf der Nordwestfassade zur Rathenower Straße vom EG bis 4.OG überschritten. Die nächtliche Überschreitung ist gleich. Tags liegt der höchste Schallpegel bei ca. 66 dB(A) und nachts bei ca. 60 dB(A) beide an der Nordwestfassade des Neubaus im 1. OG. Für diese Bereiche an der Rathenower Straße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Vor allen übrigen Fassadenbereichen werden die Orientierungswerte (für urbane Gebiete) überall eingehalten, so dass dort, abgesehen von den Anforderungen der DIN 4109-1, keine speziellen Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Da die Grundrissorientierung und oder besondere Fensterkonstruktionen oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung erst in Bereichen mit mehr als 50 dB(A) nachts erfüllt werden, ist in den Bereichen die zwischen 45 und 50 dB(A) das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster nicht uneingeschränkt möglich. Die Orientierungswerte für störempfindliche Allgemeine Wohngebiete WA von 45 dB(A) werden in der Stadt häufig nicht eingehalten. In der Fortschreibung des Berliner Lärmleitfadens liegt daher die Schwelle für die Erforderlichkeit für den Handlungsbedarf für Schallschutzmaßnahme im WA jetzt bei 49 dB(A) (vorher 2017 bei 50 dB(A)). Da aber ein urbanes Gebiet festgesetzt wird für das nun ein Orientierungswert von 50 dB(A) nachts wie bei Mischgebieten gilt, ist es gerechtfertigt den Wohnenden einen geringeren Schutzanspruch zuzumuten. Das Wohnen gehört z.B. beim Mischgebiet in gleichberechtigter Größenordnung mit dem Gewerbe zum Gebietscharakter. Daher stellt der nächtliche Orientierungswert von 50 dB(A) nachts, wie oben bereits beschrieben einen Anhaltspunkt für die Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen dar. Im Vergleich dazu wird den Anwohnenden eines urbanen Gebiets im Rahmen eines Straßenneu- oder – umbaus nach der 16. BImSchV nachts 54 dB(A) zugemutet. Für den Fall wären erst dann Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

### Rathenower Str. 16, Bestandsgebäude im Geltungsbereich

Im EG ergibt sich eine deutliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche um fast 5 dB(A). Grund hierfür ist der Wegfall des straßenseitigen Walls. In diesem Bereich ist jedoch vor allem die Kiezküche angesiedelt. In den übrigen Stockwerken sind die Auswirkungen der Planung neutral bis leicht geringer. Der höchste Wert liegt tags bei ca. 57 dB(A) und nachts bei 51 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden (wie bislang auch) nachts überschritten. Die rechnerische Minderung rührt daher, dass der Gebäudekörper der geplanten neuen Bebauung einen Teil der Straße besser abschirmt, als es die bisherige Bebauung getan hat. Die Minderung ist allerdings mit  $-0,1$  bis  $-0,7$  dB(A) so klein, dass sie nicht wahrnehmbar ist.

### Zur Rathenower Straße offener Freiraum / Platzfläche

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept sieht einen Freiraum vor, der sich zur Rathenower Straße öffnet und als Platzfläche gestaltet werden soll. Dieser wird vor allem durch Verkehrsgeräusche belastet. Die zu erwartenden Schallpegel sind auf einer Höhe von 2 m über Boden berechnet.

Im größten Teil der Freifläche werden Beurteilungspegel von tags von 60 – 65 dB(A) erzeugt werden.

In Parkanlagen sollte ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) nicht überschritten werden, (Berliner Lärmleitfaden, 2021). Diese Anforderung wird überall eingehalten. Zur Sicherstellung einer normalen Kommunikation sollte ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) eingehalten werden. Dieser Wert wird bei freier Schallausbreitung ca. 5 m jenseits des straßenseitigen Gehwegs und damit im Kernbereich des geplanten der Platzfläche eingehalten. Der Orientierungswert gem. DIN 18005 (Lr, Tag = 55 dB(A) für Parkanlagen wird überall überschritten.

### **Abwägung:**

#### Bestandsgebäude außerhalb des Gebietes

Das Bestandsgebiet ist bereits vorbelastet, wobei der künftige Verkehr in der Rathenower Straße auch ohne die Planung die Hauptlärmquelle darstellt. Durch die Reflexion des Neubaus entsteht eine Erhöhung für die gegenüberliegenden Gebäude in einer Größenordnung unter 1 dB (A). Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) ist umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten subjektiv gemeinhin als wahrnehmbar. Als bedenklich gelten Pegelerhöhungen aber vor allem dann, wenn sogenannte Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Hierzu müssten 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Diese Schwellenwerte werden vor den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen weder erreicht, noch überschritten. Im Lärmaktionsplan Berlin sind für die Dringlichkeit von Maßnahmen als 2. Stufe 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als gesundheitsrelevanter Schwellenwert genannt. Dieser wird nachts allerdings auch ohne die Planung überschritten.

### Prüfung weiterer aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Grundsätzlich könnten diejenigen Geräuscherhöhungen, die durch Reflexionen an der Fassade der neuen Bebauung entstehen, durch eine absorbierende Gestaltung der Fassade reduziert werden. Hiervon wird von Seiten des Fachgutachters vorliegend jedoch aus folgenden Gründen abgeraten:

Heutige moderne Fassaden weisen einen sehr hohen Glasanteil auf. Nennenswert schallabsorbierend wirkende Verglasungen, die für den Außenbereich geeignet sind, gibt es nicht.

Im Ergebnis dürfte der verbleibende, potentiell schallabsorbierend gestaltbare Bereich ca. 30 bis maximal 50 % der Fassade ausmachen. Selbst wenn alle nicht verglasten Teile der Fassade vollständig absorbierend wirken würden, d.h. 100% der auftretenden Schallenergie absorbieren würden, ergäbe sich somit im Ergebnis der gesamten Fassade lediglich ein Reflexionsverlust von 2 - 3 dB. (Zum Vergleich: Für eine glatte Fassade wird von einem Reflexionsverlust von 1 dB ausgegangen.) Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorstehenden Angaben sich ausschließlich auf den reflektierten Geräuschanteil beziehen. Die Minderung gegenüber dem Gesamtgeräusch (Summe Direktschall und reflektierter Schall) ist viel geringer. So würde der Einsatz einer Fassade mit einem Reflexionsverlust von 2 dB gegenüber einer Standardfassade lediglich zu einem um ca. 0,3 dB geringeren Gesamtgeräusch führen.

Praktisch lässt sich eine 100-prozentige Absorption nur in speziellen Messräumen erreichen, so dass der vorstehend genannte, maximal mögliche Reflexionsverlust bzw. die Minderung des Gesamtgeräusches in der Praxis deutlich geringer ist.

Unabhängig von der relativ geringen Wirkung ist es auch äußerst schwierig, die im Wohnungsbau derzeit übliche Bauweise mit Wärmeschutzverbundsystemen mit dauerhaft schallabsorbierenden Eigenschaften zu versehen.

Eine weitere Möglichkeit besteht in dem Austausch des Fahrbahnbelags der Rathenower Straße gegen einen lärm mindernden Asphalt. Angesichts der geringen Erhöhung (max. 0,6 dB) erscheint der Aufwand für den Austausch des Asphalts zu hoch. Außerdem ist eine wesentliche Wirkung erst bei mehr als Tempo 30 zu erwarten. Die Rathenower Straße ist in dem Abschnitt bereits zumindest temporär (nachts) auf Tempo 30 beschränkt.

**Fazit:** Aufgrund der Vorbelastung und der geringen Pegelerhöhungen, die in einem Bereich liegen, der nicht wahrgenommen wird, sind die Auswirkungen durch Reflexion des Neubaus als gering und damit als hinnehmbar einzustufen.

### **Prüfung der Auswirkung der Anwendung der RLS-19**

Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgte zunächst gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90. Seit dem 01.03.2021 ist die novellierte 16. BImSchV in Kraft, die mit der RLS-19 ein novelliertes Berechnungsverfahren für Straßenverkehrsgeräusche beinhaltet.

Gem. Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Nr. 5/2020 vom 16.12.2020 besteht eine Übergangsregelung für Bebauungspläne, die

vor Einführung der novellierten 16. BImSchV aufgestellt und innerhalb von 2 Jahren nach Einleitung der Behördenbeteiligung festgesetzt sind.

Da diese Frist der Übergangsregelung, hier Festsetzung August 2023 voraussichtlich überschritten wird, wurden die Auswirkungen der Anwendung der Berechnung der Straßenverkehrsräusche nach der RLS-19 in Ergänzung zum Schallgutachten (Ergänzende Stellungnahme zur Schalltechnische Untersuchung BeSB, 21.02.2023) mit folgendem Ergebnis überprüft.

Für den Neubau MU 2 ergeben sich entlang der Nordseite Erhöhungen der nächtlichen Immissionswerte von 1,2 dB (A) und an der Südseite Erhöhungen von ca. 0,3 (A) dB.

Daraus ergibt sich für die Nordseite des Baukörpers eine Verlängerung der Fassadenabschnitte für die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dieser hat im Maximalfall eine Länge von 38 m statt bisher 28 m. Darüber hinaus ergeben sich auch für die einzelnen Geschosse etwas andere Fassadenlängen.

Entlang der Südfassade bleibt der Maximalfall mit 24 m Fassadenlänge gleich. Es kommt lediglich für einzelne Geschosse zu einer Verschiebung.

An den Bestandsgebäuden ergeben sich zwischen Null- und Planfall bei Anwendung der RLS-19 annähernd die gleichen Veränderungen, wie bei Anwendung der RLS-90. Es wird auch während der Nachtzeit nirgendwo ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) erreicht. Insofern ändern sich die diesbezüglichen Aussagen der schalltechnischen Untersuchung vom 22.12.2021 nicht.

Die erhöhten Anforderungen, die sich für den Neubau aus den Berechnungen der Straßenverkehrsräusche nach RLS-19 ergeben sind bei der Abwägung und den folgenden Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

#### Lärmschutzmaßnahmen Neubau

Die Fassaden zur Rathenower Straße sowie an den seitlichen, senkrecht zur Rathenower Str. orientierten Fassaden sind je nach Stockwerk auf der Nordseite bis zu einer Tiefe von 38 m und auf der Südseite bis zu einer Tiefe von 24 m vom Verkehrslärm in einer Größenordnung betroffen, die Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

Die im vorangegangenen geprüften aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie lärmindernder Asphalt und eine Geschwindigkeitsreduzierung führen hier voraussichtlich nicht zu einer Verbesserung. Der Neubau selbst ist lärmrobust, so dass nur ein Teil des Gebäudes vom Lärm betroffen ist und auch ein ruhiger Innenhof entsteht. Beurteilungspegel von mehr als 65 dB(A) zur Tageszeit und 55 dB(A) zur Nachtzeit als Schwelle der Gesundheitsrelevanz werden tags nur an der nordwestlichen Fassade im 1. und 2. OG mit max. 66 dB(A) überschritten, jedoch nachts entlang an der Fassade an der Rathenower Straße im EG bis 4. OG mit maximal bis 60 dB(A) an der Nordostfassade. Der von der Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend und als Eigentums(-substanz)verletzend angesehene Wert von tags 70 dB(A) bzw. nachts 60 dB(A) wird aber nicht überschritten. Ein besonderes Abwägungserfordernis liegt somit nicht vor.

Es sind jedoch passive Lärmschutzmaßnahmen für die vom Lärm betroffenen empfindlichen Nutzungen im urbanen Gebiet MU 2 erforderlich. Hier kommt eine Grundrissausrichtung in Betracht. In den Gebäudeecken und dem 4. bis 6

Obergeschoss des Kopfbaus des 8-Geschossers ist die Orientierung einer ausreichenden Anzahl von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite allerdings nicht möglich. In diesen Ausnahmefällen sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen, die gewährleisten, dass im Inneren von Aufenthaltsräumen in einer ausreichenden Anzahl von Aufenthaltsräumen die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

- Beurteilungspegel während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster  $L_{r,Nacht,Innen} \leq 30 \text{ dB(A)}$ ,
- ausreichende Belüftung für einen gesunden Schlaf.

Wie oben beschrieben, war an der Nordfassade des Neubaus bei der Berechnung nach RLS-90 ein bisher kürzerer Fassadenabschnitt von maximal 28 m Tiefe betroffen und die Projektplanung, die parallel zum Bebauungsplanverfahren weit fortgeschritten ist, darauf abgestimmt.

- Im Süden des Neubaus stellt die Anwendung der RLS-19 kein Problem für die Projektplanung dar, da sich die Grundrissorganisation vom 1. OG bis 4. OG bzw. bis 7. OG durchzieht.
- An der Nordfassade sind allerdings in dem zusätzlich betroffenen Bereich (nun G bis I) jeweils eine kleine Einzimmerwohnung und der Aufzugskern geplant. Die kleinen Wohnungen sollen als sog. Starterwohnungen für Jugendliche dienen. Diese Wohnungen waren bisher bereits zur Hälfte (nun J bis G) von einer erhöhten Immission betroffen. Handlungsbedarf bestand jedoch nicht, da der östlich liegende Aufenthaltsraum bei Anwendung der RLS-90 im Bereich bis 50 dB(A) lag.

Dem erhöhten Schutzanspruch der kleinen Einzimmerwohnung wird nun durch die Schutzmaßnahmen (besondere Fensterkonstruktion oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung) analog dem Umgang mit den Gebäudeecken entsprochen.

Eine Grundrissausrichtung kommt vor dem Hintergrund des Planungsfortschrittes und der eher geringen Auswirkung von ca. 1,2 dB(A) nachts nicht in Betracht.<sup>4</sup> Eine dann erforderliche Umplanung der Grundrisse und der damit verbundene hohe Aufwand wären unverhältnismäßig und würden darüber hinaus zu zeitlichen Verzögerungen der Umsetzung der dringend benötigten Wohnungen führen. Für die Grundrissorganisation der geförderten, besonderen Wohnformen besteht darüber hinaus wenig Spielraum.

Aus diesem Grund wird für die von Verkehrslärm betroffenen Bereiche jetzt J bis I und auch J bis K in den oberen Geschossen (kleine Wohnung und Treppenhaus) besondere Fensterkonstruktion oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt.

Im 7. OG, entlang der Linie K1 bis L könnten die Wohnungen allerdings durchgesteckt sein und zum ruhigen Hof orientiert werden. Daher bleibt für diesen Bereich die Festsetzung der Grundrissausrichtung bestehen.

---

<sup>4</sup> Pegel in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) ist umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten subjektiv gemeinhin als wahrnehmbar.

Die folgende textliche Festsetzung ist aufgrund der unterschiedlichen Betroffenheit für die einzelnen Geschosse differenziert geregelt. Im EG bedarf es keiner Regelung, da dort Wohnen ausgeschlossen ist, (siehe TF Nr. 2).

**Textliche Festsetzung Nr. 11**

*Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen entlang der nachfolgenden Linien mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu einem Fassadenbereich außerhalb der jeweils genannten Linien ausgerichtet sein:*

- |                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| 1. Obergeschoss | entlang der Linie JFMN           |
| 2. Obergeschoss | entlang der Linie JFMN           |
| 3. Obergeschoss | entlang der Linie JFMO           |
| 4. Obergeschoss | entlang der Linie F1FPQ und SRMO |
| 7. Obergeschoss | entlang der Linie K1L            |

*Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.*

*In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite sowie Wohnungen die zur Linie JI und Wohnungen im 4. bis 6. Obergeschoss, die zur Linie JK und im 7. Obergeschoss, die zur Linie JK1 ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*

**Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

(Anmerkung: Die Benennung der Linien weicht bei der textlichen Festsetzung von denen des Fachgutachtens ab, da Buchstaben bereits belegt waren. Inhaltlich entspricht dies aber den Empfehlungen.)

Sofern hinter den vorstehend genannten Fassadenbereichen keine wohnmäßige Nutzung vorgesehen ist, sind abgesehen von der Einhaltung der Mindestanforderungen gem. DIN 4109-1 für die Außenfassaden, keine speziellen Lärminderungsmaßnahmen notwendig.

Die Bezugnahme auf einen Innenraumpegel dient der Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei

gekipptem Fenster gehört. Der typische Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters wird mit circa 15 dB eingeschätzt.

Ein Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone Loggien) wird nicht zwingend festgesetzt, da der Schwellenwert von 65 dB(A) tags nicht überschritten wird.

#### Baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen

Auf Grund der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich seit 1. August 2020 eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (siehe Anlage der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), ABI. Nr. 31 vom 24. Juli 2020, S. 4017) kann auf Regelungen zum baulichen Schallschutz verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

Die erreichten Schallpegel im Plangebiet liegen teilweise über dem Schwellenwert, bei denen das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenlärmpegel bereits mit den heute zur Energieeinsparung erforderlichen Außenwand- und Fensterkonstruktionen sichergestellt wird. Dies wäre bei einem Außenlärmpegel von weniger als 61 dB(A) für alle schutzwürdigen Aufenthaltsräume der Fall.

Daher gilt eine Nachweispflicht für die Schalldämmung von Außenbauteilen. Im Bebauungsplanverfahren ist darzulegen, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 für Bauvorhaben gerechnet werden muss.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße wurden stichprobenartig berechnet, (BeSB, Dezember 2021). Dabei wurde das Nutzungskonzept der bereits vorliegenden Projektplanung berücksichtigt. Es wurde im ungünstigsten Fall im südwestlichen Gebäudeteil des Neubaus (MU 2), das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, ein gesamtes bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 39 dB ermittelt. Im Ergebnis sind daher keine außergewöhnlich hohen Schalldämm Maße erforderlich, d.h. die Anforderungen lassen sich mit der heute im Neubau üblichen Bauweise erfüllen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher auch in den Aufenthaltsräumen, die dem Lärm zugewandt sind, bei geschlossenen Außenbauteilen gewahrt.

#### Rathenower Str. 16, Bestandsgebäude im Geltungsbereich

In dem Gebäude sind nach der textlichen Festsetzung nur soziale und kulturelle oder gewerbliche Einrichtungen zulässig. Da in dem Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005:2023\_07 tags weder für ein urbanes Gebiet überschritten werden, besteht kein Regelungsbedarf.

Von den drei derzeit bestehenden Wohnungen im 6. OG sollen zwei Wohnungen als soziale Einrichtungen umgenutzt werden. Die verbleibende Wohnung genießt Bestandsschutz. Sie ist darüber hinaus zweiseitig (zum Platz und zum Park) orientiert.

#### Zur Rathenower Straße offener Freiraum / Platzfläche

Insgesamt hat die geplante Platzfläche aus akustischer Sicht eine eher mäßige Aufenthaltsqualität, die die Minimalanforderungen erfüllt. Es ist prinzipiell aber

möglich, ruhige Nischen durch eine akustisch optimierte Anordnung von Stadtmöbeln, Informationstafeln o. ä. zu schaffen und so die Aufenthaltsqualität lokal zu verbessern. Dies ist aber Gegenstand des Freiraumkonzeptes. Gegenüber dem Wall, der das Gebiet teilweise abgeschirmt aber auch isoliert hat, wird dem Einbezug des Gebietes in den Stadtraum der Vorrang vor dem Belang des Lärmschutzes eingeräumt. Ausgleichend wirken sich, die Nähe zum Fritz-Schoß-Park und dessen fußläufige Anbindung aus.

### **3.5.2 Gewerbegeräusche und Geräusche der Jugendfreizeiteinrichtung**

Für Jugendfreizeiteinrichtungen gibt es keine allgemein gültigen Anforderungen an die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Geräuschimmissionen. So fallen sie wie Kindertagesstätten als soziale Einrichtung gem. TA Lärm Ziffer 1 Absatz 2, Buchstabe h auch nicht unter den Geltungsbereich der TA Lärm. Gem. BauNVO sind Anlagen für soziale Zwecke grundsätzlich in allen zum Wohnen dienenden Gebieten zulässig. Immissionsschutzrechtlich bedeutet die bauplanungsrechtliche Einbindung von Anlagen für soziale Zwecke in Wohngebieten, dass die von derartigen Anlagen notwendigerweise ausgehenden Geräusche i.d.R. als sozialadäquat und damit „unerheblich“ i.S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG hinzunehmen sind.

Um dennoch eine Bewertung vornehmen zu können, wurden die Geräusche der Jugendfreizeiteinrichtung im Sinne einer worst-case Betrachtung zusammen mit den sonstigen Gewerbegeräuschen gem. TA Lärm bewertet.

Der einzige, wesentliche Geräusche verursachende Gewerbebetrieb (Kiezküchen GmbH) ist derzeit sowie in Zukunft ausschließlich während der Tageszeit in Betrieb, so dass sich eine gesonderte Betrachtung der Nachtzeit erübrigt. Dabei wurden die An- und Ablieferung auf dem „Betriebsgelände“ und der Warentransport berücksichtigt. Wesentliche Maximalpegel können durch das Schließen von Fahrzeugtüren oder Heckklappen entstehen.

Wesentliche Geräusche infolge der Jugendfreizeiteinrichtung können durch entsprechende Personen vor dem Eingang der Einrichtung entstehen. Im Sinne einer worst-case Abschätzung wird davon ausgegangen, dass während eines Zeitraums von 8 Stunden des Tages 10 Personen vor der Tür stehen, von denen die Hälfte ununterbrochen mit erhobener Stimme spricht.

Während der Nachtzeit entstehen keine Geräusche, da die Einrichtung während der Nachtzeit geschlossen ist.

Als Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass die neue Bebauung und die darin vorgesehenen potenziell lärmempfindlichen Nutzungen so weit von den gewerblichen Nutzungen (insbes. Kiezküchen GmbH) und der Jugendfreizeiteinrichtung entfernt sind, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete auszuschließen ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eines urbanen Gebiets von 63 dB(A) tags werden im Bereich des Neubaus mit maximal ca. 45 dB(A) überall eingehalten. Auch die Anforderungen an den Maximalpegel von 93 dB(A) tags werden überall eingehalten.

Im Bereich der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rathenower Str. 16 werden die Immissionsrichtwerte für die dortige

Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet auch nach Entfall des straßenbegleitenden Walls überall eingehalten. Im Bereich der Bestandsbebauung auf dem Grundstück Rathenower Str. 16 ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der derzeitigen Situation.

**Fazit:** Damit ist sichergestellt, dass es durch die Neuplanung nicht zu einer Einschränkung des Betriebs des vorhandenen Gewerbes sowie der Jugendfreizeiteinrichtung kommt. Spezielle, diesbezügliche textliche Festsetzungen sind daher nicht notwendig.

### 3.5.3 Sonstige Geräusche

Sonstige, wesentliche Geräusche (z.B. Geräusche von Sportanlagen) konnten anlässlich einer Begehung (vor Beginn der Corona Pandemie) nicht festgestellt werden. Eine Berücksichtigung von Geräuschen infolge des außerschulischen Betriebs der Sporthalle nach Ansicht des Fachgutachters nicht notwendig. So wurde zum Zeitpunkt der Begehung weder ein Lüftungsauslass auf dem Dach noch eine sonstige Lüftungstechnische Anlage vorgefunden. Auch in den aktuellen Luftbildern ist kein Lüftungsauslass oder eine sonstige Lüftungstechnische Anlage erkennbar. Die Fenster der Sporthalle weisen ausnahmslos zur Parkseite und damit vom Plangebiet weg.

### 3.5.4 Luftreinhaltung

Nach dem Umweltatlas war die verkehrsbedingte Luftbelastung (durch PM10 und MO2) in der Rathenower Straße im Basisjahr 2015 als gering belastet bis durchschnittlich belastet eingestuft, für 2020 und 2025 als gering.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß FNP jedoch im Vorranggebiet der Luftreinhaltung liegt, sind nur Brennstoffe zulässig, die geringere Emissionswerte oder maximal gleiche haben wie Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemission und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung und der Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des BImSchG.

Textliche Festsetzung Nr. 12

*Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 3.6 Grünfestsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität, aus Gründen der Stadtbildgestaltung sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen werden.

Im Rahmen der Projektentwicklung wird ein Freiraumkonzept, dass für das Plangebiet erarbeitet, das sich insbesondere mit der Gestaltung des Platzes, der öffentlich zugänglichen Anbindung des Parks und dem Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Flächen auseinandersetzt. Dies ist allerdings nur indirekt Gegenstand des B-Plans und diene als Orientierung.

#### 3.6.1 Anpflanzgebote

Zur Sicherung einer Begrünung innerhalb des Geltungsbereichs soll je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum angepflanzt werden. Dabei können die vorhandenen Bäume angerechnet werden. Bei einer Grundstücksgröße von 8.451 m<sup>2</sup> werden somit mindestens 42 Bäume im Plangebiet gesichert. Damit wird ein vollständiger Ersatz für zu fällenden Bäume geschaffen.

Textliche Festsetzung Nr. 13

*Im Geltungsbereich ist pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.*

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

Die Bäume dienen der Freiraumgestaltung, des in besonderer Lage zum Park befindlichen Grundstücks und der Verbesserung des Naturhaushaltes, insbesondere des örtlichen Kleinklimas.

#### 3.6.2 Dachbegrünung

Für den Neubau, Teilfläche MU 2 wird die extensive Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen, die mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen ist, festgesetzt. Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert. 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 Substratdicke muss mindestens 12 cm betragen. Dies ist eine extensive Dachbegrünung mit höherem Aufbau, durch die eine größere Pflanzenauswahl, geringere Anfälligkeit gegen Wind, Sonneneinstrahlung und

Trockenheit, höherer Wasserrückhalt / Verdunstungsleistung und geringerer Regenwasserabfluss und damit ein deutlich besserer Kühlungseffekt für die Umgebung.

Dabei sind die Dachflächen der überbaubaren Teilfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 38,7 m über NHN (im MU 2) sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Für die Fläche mit der festgesetzten Oberkante von 38,7 m über NHN (im MU 2) wird eine gesonderte Festsetzung getroffen. Im Gebiet sind keine Nebenanlagen mit Dachflächen in einer nennenswerten Größe für eine wirksame Dachbegrünung geplant, die einen Mehrwert für den Eingriff der Festsetzung in das Eigentum rechtfertigt.

Im urbanen Gebiet, Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die jeweiligen Dachflächen der eingeschossigen überbaubaren Flächen (Oberkante 38,7 m über NHN) mit einer 80 cm dicken Erdschicht zu versehen und intensiv zu begrünen. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Terrassen, Wege und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin. Die Mächtigkeit des durchwurzelbaren Teils des Dachaufbaus gewährleistet eine qualifizierte Begrünung der Flächen unter Einbeziehung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen und ermöglicht es, dass diese auch regenarmen Perioden überdauern und dass jeweils eine Ebene mit der höher gelegenen Grundstücksfläche (39,3 m ü. NHN) entsteht. Bei den jeweils zulässigen Oberkanten der eingeschossigen Flächen von 38,7 m ü. NHN hat die aufgeschichtete und begrünte Fläche eine Höhe von 39,5 m ü. NHN, was in etwa der Geländehöhe der höheren Ebene von ca. 39,3 m ü. NHN entspricht.

Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert. Entsprechend sollen vorrangig in Deutschland heimische Arten verwendet werden; invasive Arten bzw. Arten, die unter Invasivitätsverdacht stehen, sollen ausgeschlossen werden. 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. Sedum, Gräser und Moose).

Textliche Festsetzung Nr. 14

*Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Dachaufbauten, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind die Dachflächen der überbaubaren Fläche mit der zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

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

**Textliche Festsetzung Nr. 15**

*Im urbanen Gebiet in den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die Dachflächen der überbaubaren Flächen mit den zulässigen Oberkanten von jeweils 38,7 m über NHN intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 80 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Gebot der Begrünung gilt nicht für Terrassen, Wege und notwendige Spielplätze gemäß Bauordnung Berlin.*

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

Damit besteht die Möglichkeit durch die Erdaufschüttung und Begrünung sowohl im MU 1 als auch im MU 2 mit der höher gelegenen unbebauten Flächen an der Geltungsbereichsgrenze zum Fritz-Schloß-Park jeweils eine zusammenhängende begrünte und nutzbare Freifläche auszubilden, die auch durch Terrassen, Wege und notwendige Spielplätze gemäß der Bauordnung Berlin genutzt werden können. Aus diesem Grund gilt das Gebot der Begrünung nicht für diese Nutzungen.

Die Dachbegrünung dient vor allem der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt sowie der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen**

#### **3.7.1 Gehrechte für die Allgemeinheit**

Durch die städtebauliche Neuordnung soll eine Verbindung von der Rathenower Straße (Punkte EF) zum Fritz-Schloß-Park (Punkte CD) hergestellt werden. Zur Sicherung der Durchwegung des Plangebietes wird eine Fläche gesichert, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3 m zu belasten ist.

Die Breite von 3 m orientiert sich dabei an der Breite der bestehenden Zugänge südlich der Kita und nordöstlich des Schulgrundstücks. Der Zugang zu dem höher gelegenen Park ist barrierefrei zu gestalten. Dies wird im städtebaulichen Vertrag (unter § 10 Abs. 1) geregelt und damit sichergestellt.

Ein Radfahrrecht zwischen Fritz-Schloß-Park und Rathenower Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Im Fritz-Schloß-Park befinden sich bereits eine Route des Ergänzungsnetzes und eine bezirkliche Radverbindung, die ihre Anschlüsse jeweils an die Rathenower und Turmstraße haben. Zudem bestehen aufgrund des Geländegefälles ein erhöhtes Sicherheitsrisiko und damit eine Unverträglichkeit mit den Nutzungen der Freifläche bzw. geplanten Platzfläche (Aufenthalt, Treffpunkt, Hauszugänge, Ver- und Entsorgung).

**Textliche Festsetzung Nr. 16**

*Die Fläche a ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3 m als Verbindung zwischen den Punkten CD und EF zu belasten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Weitere Gehrechte (Jugendfreizeit und Kita) müssen nicht eingeräumt werden, da in dem Einbringungsvertrag vom 05.05.2020 (Urkundenrolle Nr. 627/2020) zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) im Rahmen der Übertragung des Grundstücks generell geregelt ist, dass die untereinander erforderlichen Baulasten und Grunddienstbarkeiten eingeräumt werden

### 3.7.2 Hinweise

#### **Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung**

Die Entwicklung des Plangebiets wird nach den Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt. Neben der voraussichtlichen Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur wird zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von 30 % der Geschossfläche gesichert. Die Wohnungen, die sich aus dem Anteil an Geschossfläche ergeben, werden entweder mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) des Landes Berlin gefördert oder voraussichtlich mit SIWA Fördermittel für „Besondere Wohnformen“. Dass diese deckungsgleich mit dem Mindestanteil an Wohnungen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen (siehe Kap. II. 3.4.1) sein können, wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Anteil von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entspricht ebenfalls mindestens 2.340 m<sup>2</sup> von 7.800 m<sup>2</sup> bzw. konkret 2.496 m<sup>2</sup> von 8.320 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen nach der bereits vorliegenden Projektplanung. Die geförderten Wohnungen werden voraussichtlich nicht in einem Gebäudeteil konzentriert, sondern im Gebäude in der Teilfläche MU 2 dezentral verteilt.

Der Mindestanteil der Geschossfläche im Neubau für die Mietpreis- und Belegungsbindung und die Bindungsfrist wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert. In der Planzeichnung ist folgender Hinweis aufgenommen.

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Unabhängig von dem Berliner Modell muss die Wohnungsbaugesellschaft der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit der Verpflichtung, mindestens 50% mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen, gerecht werden.

#### **Außerkräfttreten aller bisherigen Festsetzungen**

Im Geltungsbereich treten alle bisherigen Festsetzungen des B-Planes II-91 außer Kraft. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

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

### 3.8 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin vertreten durch das Bezirksamt Mitte und der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) wurde am 24.05.2023 ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Dieser hat planergänzende Vereinbarungen zum Gegenstand, die u.a. aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultieren.

Der Vertrag bezieht sich auf die Fläche von 8.450 m<sup>2</sup>, die von der WBM übernommen werden und dem Geltungsbereich entspricht. Der Anteil der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenes Wohnen sowie die Beteiligung an den Infrastrukturbedarfen bezieht sich auf die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung, die 8.320 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen vorsieht. Im Bebauungsplan wird lediglich ein Mindestanteil der Geschossfläche für Wohnen festgesetzt, die mindestens 7.800 m<sup>2</sup> entspricht.

Bei der Ermittlung der Bedarfe für die soziale und grüne Infrastruktur wurde das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans II-91 berücksichtigt. Danach sind in den entsprechenden Flächen, die der Teilfläche MU 2 im B-Plan II-91-1 entsprechen, bereits 6.036 m<sup>2</sup> Geschossfläche für (Jugend-)Wohnen zulässig, (5.030 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mal 1,2 GFZ).

Die angegebenen Kosten für die Beteiligung an der Infrastruktur beruhen auf den Kostenansätzen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, aktualisierte Kostenansätze ab dem 01.11.2021). Diese Kostenansätze werden unter Berücksichtigung des Baupreisindex weiter fortgeschrieben. Es gelten die jeweiligen Kostensätze zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages.

Die planergänzenden Vereinbarungen sind insbesondere:

- die Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens
- Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben (Wohnungsbau) innerhalb von 60 Monaten nach Zulässigkeit der Bebauung
- Verpflichtung zur privatrechtlichen Neuordnung des Grundstücks nach den Festsetzungen des B-Plans
- Übernahme der Freimachung des Grundstücks soweit dies zur Durchführung des Vorhabens erforderlich ist
- die Verpflichtung, dass 30 % der festgesetzten Geschossfläche für Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu errichten ist. Dies entspricht bei einer Geschossfläche für Wohnen von 8.320 m<sup>2</sup> in der Projektplanung 2.496 m<sup>2</sup>.

Dabei kann die nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu errichtende Geschossfläche für die Wohnraumversorgung von Jugendlichen oder anderen

betreuten Wohnformen auf die Geschossfläche, auf der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu errichten sind, angerechnet werden.

- Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfähigkeit der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.
- Übernahme der Kosten für die Erweiterung der Kurt-Tucholsky-Grundschule um 2 Grundschulplätze in Höhe von jeweils 80.000 € pro Platz und 160.000 € gesamt
- Übernahme der Kosten für die Herstellung bzw. Erweiterung eines öffentlichen Spielplatzes im Fritz-Schloß-Park um 166 m<sup>2</sup> netto Spielfläche in Höhe von 200 € pro m<sup>2</sup> und 33.200 € gesamt
- Verpflichtung (in Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3) mindestens 75 % der zulässigen Geschossfläche im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1 für Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu verwenden
- Verpflichtung zu den nordwestlichen Erschließungsflächen im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1: Auf der Fläche Y (Anlage 7a des Städtebaulichen Vertrags) nur ein Brückenbauwerk und auf der Fläche Z (Anlage 7a) nur ein Treppenbauwerk zu realisieren, die ausschließlich der fußläufigen Erschließung der Gebäude dienen können. (beide Flächen mit zulässiger Oberkante von 41,0 m über NHN Dabei darf das Treppenbauwerk durch Nebenanlagen unterbaut werden.
- Errichtung eines barrierefreien Fußweges in einer Breite von 3 m zum Fritz-Schloß-Park und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten Berlins im Grundbuch sowie Abstimmung der Ausführungsplanung mit dem Straßen- und Grünflächenamt (SGA)
- Übernahme der Kosten für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für den Fußweg zum Fritz-Schloß-Park
- Abstimmung der Ausführungsplanung der am Fußweg angrenzenden Freifläche mit dem SGA
- Sicherung der äußeren Erschließung durch Übernahme der Kosten in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima VI (VLB) (jetzt für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) für folgende Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum:
  - o Markierungen: Versatz der Haltelinie (VZ 294) auf 3 m an die bestehende Fußgängerfurt und der Wartelinie (VZ 341) vor der Gehwegüberfahrt
  - o Umbau des auf Höhe der Fußgängerfurt befindlichen Signalgebers für den Fuß- und Radverkehr als Peitschenmast für die Verortung des Signalgebers für den KFZ-Verkehr
  - o Anbringen eines Wiederholungssignals auf der gegenüberliegenden Seite (am Lichtmast), um für den ausfahrenden Kfz-Verkehr eine freie Sicht auf die Signalisierung zu gewährleisten
  - o Prüfung und ggf. Anpassen der Signalzeitenpläne
- Übernahme der Kosten für die Planung und die Durchführung des Rückbaus und Neubaus der Gehwegüberfahrten in Abstimmung mit dem Straßen- und

Grünflächenamt (SGA) des Bezirks mit allen weiteren notwendigen Maßnahmen, wie:

Für die neu geplante Zu- und Ausfahrt:

- Versatz der Steuereinheit der Lichtsignalanlage (Telekom-Verteilerkasten)
- Entfernen von zwei Baumschutzbügel und einem Poller
- Belastungsklasse des Schachtbauwerkes Prüfen und ggf. verstärken

Für die Verlegung der südlichen Zu- und Ausfahrt:

- Fällung eines Straßenbaums
- Übernahme der Kosten und Durchführung der Maßnahme für das Entfernen des zwischen öffentlichem Gehweg und Grundstücksgrenze verbleibenden restlichen Grünstreifens durch die Vorhabenträgerin und die Erweiterung des vorhandenen Gehwegs in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt (SGA)
  - Koordinierung der jeweiligen Versorgungsträger zur Durchführung der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin
  - Einholung von bau- und wasserbehördlichen Genehmigungen für die Erschließungsplanung
  - Verpflichtung der Wohnungsbaugesellschaft im Rahmen der Baudurchführung baubegleitend ergänzende Untersuchungen durchzuführen und festgestellte Bodenkontaminationen auf dem eigenen Grundstück zu sanieren
  - Verpflichtung zur Sicherstellung eines entsprechenden Ausgleichs gemäß Baumschutzverordnung bei Baumfällungen
  - Verpflichtung, das Niederschlagswasser Vorort zu bewirtschaften und insgesamt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen; Grundlage sind die Wasserwirtschaftlichem und haustechnischen Empfehlungen zum Bauvorhaben Rathenower Str. 16 (Nolde und Partner, Februar 2021 / Oktober 2022)
  - Verpflichtung, in dem von der Verkürzung der Abstandsflächen betroffenen Bereichs des Neubaus die Fensterformate zu wählen, die nach der Belichtungsstudie, Bericht 2 (3D-Tageslichtsimulation, IPJ Ingenieurbüro P. Jung GmbH, April 2021) gewährleisten, dass ein genügend hoher Tageslichtfaktor nach der DIN 5034 Teil 1 von  $\geq 0,9$  in den dort befindlichen Aufenthaltsräumen erreicht wird
  - Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen und artenschutzrechtlichen Konflikten (Einhaltung einer Bauzeitenregelung, bei Sanierungs- und Abrissarbeiten und Baumfällungen, Suche nach vorhandenen Nist- und Lebensstätten von Vögeln und Quartieren für Fledermäuse durch Sachverständige, Umsetzung von Lebensstätten nach einem Ersatzstätten-Konzept, im Zusammenhang mit Baumfällungen oder Beseitigung von Gehölzen Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Berankung eines Aufzugkerns), Maßnahmen zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht, Reduzierung der Beleuchtungen zur Vermeidung von Lichtemissionen)

Der Städtebauliche Vertrag wurde im Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch einen Nachtrag zu folgenden Themen ergänzt:

- Breite der Heckenstrukturen von 4 m mit einfachblühenden, Früchte tragenden sowie Schutz bietenden einheimischen Gehölzen und Pflanzen und Anlage eines 15 qm großes Areal aus mehrschichtigen Gehölzstrukturen (für den Verlust des Rosengebüschs),
- Nachtrag zum § 16 zu den Zuständigkeiten für die förderfähigen Wohnungen.

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abwägungsrelevanten Belange wurden im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und 2 BauGB ermittelt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans II-91-I werden insbesondere folgende Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt:

- Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Schaffung sozial stabiler Nutzer- und Bewohnerstrukturen,
- Erhalt und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- Gestaltung des Ort- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- Belange des Klimaschutzes,
- Belange von Freizeit und Erholung,
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,
- Belange des Immissionsschutzes,
- Belange der Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke,
- Belange der im Gebiet ansässigen Nutzer,
- Belange Anderer.

Der Bebauungsplan II-91-1 berücksichtigt in besonderer Weise den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen, insbesondere für Jugendliche und Nachfragende anderer betreuter Wohnformen, die auf dem freien Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, geeigneten Wohnraum zu finden.

Die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhaltung einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur wurden im

Bebauungsplanverfahren besonders berücksichtigt. Die Festsetzung des Baugrundstücks als urbanes Gebiet mit einem Wohnanteil von 44,5 % der Geschossfläche, dem Mindestanteil an Wohnraum für Jugendliche und andere betreute Wohnformen sowie an förderungsfähigem Wohnraum von 30 % der für Wohnzwecke zu verwendenden Geschossfläche gewährleistet die Schaffung von Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten und sichert die im Ortsteil vorhandene soziale Mischung und stabile Bewohnerstruktur.

Die anteilige Übernahme der Herstellungskosten für die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen, die nicht im Bestand untergebracht werden können – dies betrifft die aus dem Bauvorhaben resultierenden 2 Grundschulplätze und die Herstellung bzw. Erweiterung eines öffentlichen Spielplatzes im Fritz-Schloß-Park – werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Ziel, die bestehenden sozialen und kulturellen Nutzungen zu integrieren und die Möglichkeiten, weitere auch gewerbliche Nutzungen von zusammen bis zu 56 % der Geschossfläche zu schaffen, trägt dazu bei, einen gemischt genutzten, sozialkulturellen Standort zu entwickeln und zu stabilisieren. Damit werden Arbeitsplätze gesichert und geschaffen.

Das heutige Bau- und Nutzungskonzept ist Ergebnis eines Planungsprozesses, der bereits 2009 begonnen wurde. Die Abstimmung mit Fachämtern, Nutzern und Nutzerinnen, der Bürger- und Bürgerinnen und weiteren Akteursbeteiligten in verschiedenen Workshops und Veranstaltungen hat dazu geführt, dass statt eines ursprünglich geplanten vollständigen Abrisses des Gebäudekomplexes nunmehr nur ein Teilabriss und die Integration von bestehenden Nutzungen geplant ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch teilweise Verkürzung und Überlagerung der Abstandsflächen, dem vorhabenbedingten Verkehr, der sehr gering ist und der künftig zu erwartenden Schallimmissionen sowie der Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen untereinander sind ausgeschlossen, bzw. werden Schutzmaßnahmen getroffen. Dies wurde durch entsprechende Fachgutachten belegt und im Fall der Belichtung im von den Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Bereich durch ergänzende Regelung für den Neubau im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Der Standort wird erhalten und fortentwickelt. Die bis zur Aufstellung des B-Plans II-91-1 bestehenden Gebäude waren untergenutzt und aufgrund des Planungsprozesses instandsetzungsbedürftig. Bei dem Standort handelt es sich um ein sehr gut erschlossenes und gut mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgtes Gebiet bei dem die Qualitäten, Innenstadtlage, Parknähe, Nähe zu sozialen Einrichtungen überwiegen. Daher trägt er eine Verdichtung, wie sie durch den Bebauungsplan vorgesehen ist. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Nutzungs- und Revitalisierungskonzept, das Bestandteil eines Bezirksamtsbeschlusses vom 23.06.2015 war und die vorliegende Konkretisierung soll planungsrechtlich gesichert und durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft umgesetzt werden.

Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird Rechnung getragen. Während erste Überlegungen von einem vollständigen Abriss des Bestandes ausgingen, stellen der anvisierte Teilabriss und die Integration von bestehenden

Nutzungen einen deutlich behutsameren Umgang mit dem Bestand und dem Orts- und Landschaftsbild dar.

Das heute vorliegende städtebauliche Konzept wurde in einem kooperativen Verfahren mit mehreren teilnehmenden Architekturbüros erarbeitet und ausgewählt. Das Gebiet ist bisher durch den Wall abgeschildert und isoliert. Es kann nun durch die Planung in den Stadtraum einbezogen und erlebbar werden. Der Bezug und die Anbindung zum Park werden verbessert.

Auch den abwägungsrelevanten Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und dem Gebot des flächensparenden Bauens wurde Rechnung getragen. Der Bebauungsplan sichert durch die Baukörperausweisung, dass das geplante Gebäude überwiegend auf bereits versiegelten Flächen entstehen wird. Mögliche Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind deshalb gering. Im Vergleich zur Bestandssituation wird der zulässige Versiegelungsgrad im Baugebiet nur geringfügig höher sein. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, den Menschen, die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung, Kulturgüter wurden ermittelt und (s. Kapitel III) dargelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planung für die Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen bzw. dass unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen (Anpflanzgebote und Dachbegrünung) erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor.

Hinsichtlich des Belanges des Klimaschutzes werden folgende Festsetzungen und Maßnahmen getroffen bzw. bestehen gesetzliche Regelungen, die auch dem Klimaschutz dienen:

- Der Neubau im MU 2, der durch eine erweiterte Baukörper-ausweisung und das Maß der Bebauung bestimmt wird, ist kompakt und hat durch die gewählte Höhe des Baukörpers einen geringen Footprint. Der mögliche Versiegelungsgrad für urbane Gebiete wird nicht ausgeschöpft. Die GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bleibt mit 0,75 unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, der gemäß § 17 BauGB bei 0,8 liegt und unter der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Kappungsgrenze für eine Überschreitungsmöglichkeit u.a. durch Stellplätze und Nebenanlagen von 0,8.
- Durch § 8 Abs. 1 BauOBl n besteht zudem eine Verpflichtung, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Die Neuversiegelung ist im Plangebiet mit 237 m<sup>2</sup> gering. Dem gegenüber sollen begrünte Dachflächen auf 70% der Dachflächen mit einer Substratstärke von 12 cm geschaffen werden, so dass auch hochwertigere Pflanzungen erfolgen können. Die eingeschossigen Gebäudeteile sollen durch eine 80 cm mächtige Erdschicht bedeckt und begrünt werden.
- Im städtebaulichen Vertrag wird die Projektträgerin verpflichtet, das Niederschlagswasser Vorort zu bewirtschaften und insgesamt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen; Grundlage sind die

Wasserwirtschaftlichem und haustechnischen Empfehlungen zum Bauvorhaben Rathenower Str. 16, Stand Februar 2021 / Oktober 2022)

- Der Schadstoffausstoß bei der Verwendung von Brennstoffen wird durch textliche Festsetzung minimiert. Der Bebauungsplan steht dem Einsatz erneuerbarer Energien nicht entgegen.
- „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“: Die bauliche Innenentwicklung durch Neubepanung untergenutzter Flächen im zentralen Innenstadtbereich mit sehr guter ÖPNV Anbindung leistet einen zentralen Beitrag das Verkehrsaufkommen und damit den Kohlenstoffdioxid Ausstoß gering halten zu können und trägt somit dem Klimaschutz Rechnung.
- Langlebigkeit von Gebäuden: Mit Festzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die Gebäude flexibel an künftig veränderte Nutzungsanforderungen angepasst werden können.

Besonderes Gewicht wurde auch auf die sozialen und kulturellen Belange der Bewohner- und der Nachbarschaft gelegt, zum einen durch die Festsetzung, dass in der Teilfläche MU 1 zulässigen Geschossfläche nur für gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen zu verwenden sind. Zum anderen durch Sicherung eines Mindestanteils nur für soziale und kulturelle Nutzungen im Städtebaulichen Vertrag. Die von der Bebauung freigehaltene Freifläche an der Rathenower Straße kann als Platzfläche gestaltet werden und verschiedene Nutzungen aufnehmen und soll ein Treffpunkt sein.

Das Gehrecht für die Allgemeinheit bietet die Möglichkeit, die fußläufige Anbindung an den Fritz-Schloß-Park und die Aufenthaltsqualität Vor-Ort der von der Bebauung freigehaltene Freifläche an der Rathenower Straße deutlich zu verbessern. Auf ein Radfahrrecht wurde aufgrund des Geländegefälles zwischen der Rathenower Straße, dem Grundstück und dem Park und dem damit verbunden erhöhten Sicherheitsrisiko für die Nutzungen des Platzes (Aufenthalt, Treffpunkt, Hauszugänge, Ver- und Entsorgung) verzichtet. Außerdem befinden sich im Fritz-Schloß-Park bereits eine Route des Ergänzungsnetzes und eine bezirkliche Radverbindung, die ihre Anschlüsse jeweils an die Rathenower und Turmstraße haben. Der Mehrbedarf von 166 m<sup>2</sup> an öffentlicher Spielplatzfläche (netto) wird durch die Herstellung bzw. Erweiterung eines öffentlichen Spielplatzes im Fritz-Schloß-Park gedeckt.

Der Bebauungsplan wird in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen der Eigentümerin des Grundstücks und dem Bezirk Mitte aufgestellt. Planergänzende Vereinbarungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Grundstückseigentümerin berücksichtigt worden sind. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung des von der Eigentümerin angestrebten Bauvorhabens. Das Gehrecht für die Allgemeinheit zur Anbindung des Parks kommt auch den Bewohnern des Gebietes zu Gute und ist für die Einpassung des Gebietes in die Umgebung angemessen und stellt keine unzumutbare Belastung dar. Die Festsetzungen des B-Planes lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Unter den „Belangen Anderer“ ist eine Initiative zu nennen, die sich für den Erhalt des bestehenden Ensembles und für die Unterschutzstellung als Beispiel des Brutalismus eingesetzt hat und zur Beteiligung an einer Petition für den Erhalt aufgerufen hatte an der sich die Bürgerschaft beteiligen konnte.

Es besteht jedoch für das Gebäudeensemble im Geltungsbereich nach dem Landesdenkmalamt kein ausreichender Denkmalverdacht, so dass dies nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.

Einer der Entwurfsarchitekten macht Ansprüche aus dem Urheberrecht geltend. Nach juristischer Prüfung von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft, stehen den Architekten keine Ansprüche aus dem Urheberrecht zu, wenn sich die öffentlichen Interessen des Landes Berlin an der Durchführung des Bauvorhabens gegen die Urheberinteressen durchsetzen. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn das Bauwerk nicht selber in öffentlich-rechtlichem Interesse steht, (z.B. öffentlich-rechtlichen Denkmalschutz).

Die öffentlichen Interessen sind im Wesentlichen:

- Schaffung von Wohnraum, insbesondere für Jugendliche und Personen mit besonderem Wohnbedarf,
- Erhalt und Integration der bestehenden Nutzung,
- Weiterentwicklung des soziokulturellen Standorts,
- Schaffung eines barrierefreien öffentlich nutzbaren Zugangs zum Park,
- Revitalisierung eines gut erschlossenen, mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgten Standortes,
- Effektive Ausnutzung des untergenutzten Grundstücks aber unter Beachtung der soziokulturellen und funktionalen Anforderungen.

Bedenken der bestehenden Nutzer und Nutzerinnen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, dass diese vertrieben werden und die Zeit der Bauphase nicht überstehen bzw. teurere Mieten nicht zahlen können, können zwar nicht im Rahmen des Bebauungsplans ausgeräumt werden. Für die Übergangszeit werden aber Zwischenlösungen gesucht. Zu Bedenken ist, dass auch eine erforderliche bauliche Instandsetzung mit einer Zwischenlösung für die bestehenden Nutzungen verbunden wäre.

Der Erhalt von bezahlbarem Gewerberaum ist grundsätzlich eine übergeordnete gesamtstädtische Aufgabe, die nicht allein durch den Bebauungsplan gelöst werden kann. Das Ziel, die bestehenden Nutzungen zu integrieren, ist bereits ein Ansatz.

### III Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan II-91-1 wird vielschichtige Auswirkungen haben, diese wurden durch vertiefende Untersuchungen und Fachgutachten ermittelt und bewertet.

#### 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan II-91-1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt müssen aber dennoch dargestellt werden, da der Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht befreit, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans II-91-1 umfasst einen Teil des Grundstücks Rathenower Straße 15-17 (im folgenden Rathenower Straße 16 genannt) mit einer Fläche von 8.451 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

##### 1.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überwiegend durch ein 8-geschossiges Gebäude und einen 3-geschossigen Flachbaukörper sowie einer vorgelagerten eingeschossigen Überdachung für PKW-Stellplätze, die begehbar ist und als Erschließungsebene für die angrenzenden Baukörper dient, überbaut. Die Gebäude sind Teil eines Komplexes aus Gemeinbedarf mit Grundschule, Jugendclub, Kita, Kinderheim und Jugendwohnheim, der in den 70er Jahren errichtet wurde. Das Kinderheim und Jugendwohnen steht seit längerem leer. Zur Rathenower Straße befindet sich ein begrünter Wall. Östlich der Bebauung schließen private Gärten an. Direkt an die Gärten grenzt der Fritz-Schloß-Park. Westlich des Plangebietes verläuft die Rathenower Straße. Südlich und nördlich schließt weitere Bebauung an der Rathenower Straße an.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Fachgutachten und des Umweltatlas des Landes Berlin.

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist das Plangebiet durch Bebauung extrem stark anthropogen überformt. Die im Plangebiet vorherrschende Bodengesellschaft im Bereich der unversiegelten Flächen wird aus Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol gebildet. Die Naturnähe ist sehr gering. Der Versiegelungsgrad liegt bei 67% (FPB 2019).

---

<sup>5</sup> Im Zuge der Reinzeichnung hat sich die Flächenbilanz geringfügig geändert. Die Gesamtfläche ist 1 m<sup>2</sup> kleiner. Es ergab sich eine leichte Verschiebung zwischen den Teilflächen: Gegenüber den hier vorgenommen Berechnungen zur Versiegelung ist, das MU 1 ist 1 m<sup>2</sup> größer und das MU 2 2 m<sup>2</sup> kleiner. Da dies eine sehr geringe Veränderung gegenüber den hier betrachteten Flächen ausmacht, erfolgte in diesem Kap. III. 1, keine Anpassung. Die getroffenen Rückschlüsse haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Tab. 1: Auswertung Biotoptypenkartierung Plangebiet hinsichtlich Versiegelung

|                                          |                            |      |  |
|------------------------------------------|----------------------------|------|--|
| <b>Auswertung Biotoptypenkartierung</b>  | <b>8.451 m<sup>2</sup></b> |      |  |
| versiegelte Fläche laut BT-Kartierung    | 5.638 m <sup>2</sup>       | 67 % |  |
| unversiegelte Flächen laut BT-Kartierung | 2.813 m <sup>2</sup>       | 33 % |  |
| davon mit Unterbauung                    | 927 m <sup>2</sup>         | 11 % |  |
| davon ohne Unterbauung                   | 1.886 m <sup>2</sup>       | 22 % |  |

Unter Berücksichtigung, dass 927 m<sup>2</sup> zwar mit Vegetation bestanden, aber durch Garagen unterbaut sind und diese Fläche zu 50% als versiegelt angesetzt werden, ist insgesamt von einem Versiegelungsgrad von 72% auszugehen. Die Böden sind durch eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen > 10) geprägt. Die Böden weisen gemäß der „Planungshinweise Bodenschutz“ eine geringe Schutzwürdigkeit auf.



Abb. 5: Versiegelte und unversiegelte Flächen im Bestand (Darstellung FPB 2021)

Quelle: Geoportal Berlin: Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB), veröffentlicht am 20.06.2019.

Tab. 2: Versiegelte Flächen im Bestand

|                                                                                     |              |                      |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|-------------|
| <b>Versiegelte Flächen Bestand</b>                                                  |              |                      |             |
| versiegelte Flächen laut BT-Kartierung                                              | 5.638        | m <sup>2</sup>       |             |
| anteilige Berücksichtigung der unterbauten Fläche (50% von 927 m <sup>2</sup> )     | 464          | m <sup>2</sup>       |             |
| <b>versiegelte Fläche unter anteiliger Berücksichtigung der unterbauten Flächen</b> | <b>6.102</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>72 %</b> |

Für das Grundstück besteht ein Altlastenverdacht (BBK Nr. 17630) aufgrund gewerblicher Nutzung in der Zeit von 1947 bis 1963 durch Reifen(erneuerungs)-dienste (z.B. Firma Hammesfahr, Fulda-Reifen), Dachdecker, eine Spedition und der Firma Bersulin-Lacke. Diese Informationen wurden vom Umweltamt aus Branchentelefonbüchern für den gesamten Bereich der heutigen Grundstücke Rathenower Str. 15-18 recherchiert und sind nicht durch Einträge in die Bauakten

belegt. Daher ist weder eine räumliche Zuordnung der Nutzung möglich, noch ist deren tatsächlicher Umfang bekannt.

Für den östlichen Teil des Grundstückes besteht ein Altlastenverdacht (BBK Nr. 217) aufgrund der Zugehörigkeit zu einer angrenzenden Altablagerung aus Trümmerschutt, 959.900m<sup>3</sup> Bauschutt. Zusätzlich besteht der Verdacht auf Ablagerungen von Hausmüll und Industrieabfällen.

Die Geländesituation bestätigt im Bereich des Grundstückes Rathenower Str. 16 eine 4-5m hohe Aufschüttung. Ferner wurde im Rahmen der Neubebauung 1972 entlang der Rathenower Straße ein 3-4m hoher Wall aufgeschüttet. Es ist nicht auszuschließen, dass hier das beim Bau des hinteren Gebäuderiegels angefallene Aushubmaterial aus der Altablagerung zur Anlage des Walls verwendet wurde (bislang ohne eigene BBK-Nr.).

Als weitere Verdachtsfläche (ebenfalls ohne eigene BBK-Nr.) ist ein Bombentrichter in der nordöstlichen Grundstücksecke zu nennen. Bombentrichter wurden in der Nachkriegszeit z.T. zur Entsorgung von Munition und Waffen genutzt oder mit Trümmerschutt und anderen Abfällen verfüllt. Diese Fläche befindet sich unterhalb der in den Nachkriegsjahren entstandenen Altablagerungsfläche, daher ist von einer Überlagerung einer mehrere Meter mächtigen Aufschüttung auszugehen.

Das Gutachten zur Altlasteinschätzung von 2018 (KLU Konzepte und Lösungen für die Umwelt) sieht im Fazit nicht die Notwendigkeit von Grundwasseruntersuchungen. Dennoch wurden durch das Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg 2020 Grundwasseranalysen bezüglich LHKW und BETX vorgenommen. In diesem Zusammenhang sind keine Auffälligkeiten festgestellt worden. Daher kann hinsichtlich des Schutzgutes Boden-Grundwasser aufgrund des aktuellen Kenntnisstandes keine Gefährdung angenommen werden.

Allerdings gibt das Gutachten von 2018 zu bedenken, dass auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Rathenower Str. 64/Ecke Birkenstr. 1), d.h. nordwestlich des Standortes früher eine Tankstelle in Betrieb war (BBK-Fläche 2202, wegen der hohen Konzentration v.a. von leichtflüchtigen Monoaromaten (BTXE)). In diesem Bereich seien Grundwasserverunreinigungen behördlicherseits bereits bekannt. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung ist nicht davon auszugehen, dass das Grundstück der Rathenower Str. 16 mit verunreinigtem Grundwasser unterströmt wird. Bei einer Wasserhaltung sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Auflagen zu erfüllen. Diese Auflagen / Maßnahmen werden im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt.

Im Rahmen der Baudurchführung werden weitere Bodenuntersuchungen vor Beginn bzw. während der Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich durchgeführt. Die Wohnungsbaugesellschaft verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, die im Rahmen der Baudurchführung festgestellten Bodenkontaminationen auf dem eigenen Grundstück zu sanieren.

Der Grundstückseigentümer ist zuständig für die Sanierung von Bodenkontaminationen. Für Grundwasserkontaminationen gilt hingegen das Verursacherprinzip, da Grundwasser kein Eigentumsbestandteil ist.

Aufgrund der Altlastensituation bestehen keine Hinderungsgründe für die Umsetzung der geplanten Festsetzungen.

Für das **Schutzgut Wasser** ist die Lage des Plangebietes am Rand des Urstromtals prägend. Der Flurabstand des Grundwassers liegt überwiegend bei 4-7 m, lokal bei 7-10 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Umweltatlas Berlin als mittel bewertet. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Naturnähe des Wasserhaushalts und damit die Veränderungsempfindlichkeit als gering zu bewerten.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima** ist das Plangebiet als Siedlungsraum mit günstiger thermischer Situation dargestellt. Dies ist auf die Lage im Anschluss an den Fritz-Schloß-Parks zurückzuführen. Aufgrund der klimatischen Komfortlage besteht nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Die Fläche hat nur geringe Bedeutung für den Luftaustausch. Dieser verläuft von Osten kommend nach Westen in Richtung Birkenstraße. Die Intensität des Luftaustausches liegt laut Umweltatlas Berlin bei 50-100 m<sup>3</sup>/s. Das Plangebiet zeigt nicht die für die Innenstadt typischen Überwärmungserscheinungen mit geringer nächtlicher Abkühlung, da das Plangebiet durch die Nähe zum Park in einer klimatischen Komfortlage liegt. Das Plangebiet weist keine besondere Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima aufgrund der demographischen Zusammensetzung oder einer klimasensiblen Gebäude-/Flächennutzung auf.

Die Verkehrsbedingte Luftbelastung auf der Rathenower Straße wird als mäßig belastet bewertet.

In Bezug auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt** hat das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades überwiegend nur eine geringe Bedeutung. Entlang der Rathenower Straße befindet sich eine Ahorn-Reihe (FPB 2019). Zwischen den Baukörpern befindet sich Abstandsgrün. Zum Fritz-Schloß-Park orientiert befinden sich private Vorgärten mit 21 Bäumen. Hier besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Baumverlust.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** besteht nur eine mittlere Wertigkeit des Plangebietes im Bereich des Baumbestandes. Östlich des Baukörpers am Rand des Fritz-Schloß-Parks ist im Bereich der privaten Vorgärten von einer höheren Veränderungsempfindlichkeit aufgrund des Gehölzbestandes auszugehen.

Die Vorbelastung in Bezug auf das **Schutzgut Mensch und Gesundheit des Menschen** ist als hoch zu bewerten. Dies wird auch künftig der Fall bleiben bzw. sich unabhängig vom Vorhaben noch verschärfen. Westlich des Plangebiets verläuft die Rathenower Straße, die durch Lärmemissionen vorbelastet ist. Nach der Strategischen Lärmkarte Tag-Abend-Nacht-Index (links) und Nacht-Index (rechts) Straßenlärm 2017 (Umweltatlas) beträgt die Lärmbelastung durch den Verkehr an der Grundstücksgrenze zur Rathenower Straße tags 65-70 dB(A), in der Grundstückstiefe noch 55-60 dB(A), nachts liegt sie bei 60-65 dB(A) bzw. 50-55 dB(A). Die Lärmemissionen nehmen nach Osten mit Abstand von der Straße ab. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Zunahme des Straßenverkehrslärms wird als hoch bewertet.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es befindet sich kein Denkmal auf dem Grundstück.

## 1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist eine Größe von 8.451 m<sup>2</sup> auf.<sup>6</sup> Geplant ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes in zwei Teilflächen MU 1 und MU 2 mit Beschäftigungs- und Jugendhilfe, Obdachlosenbetreuung, Moschee, Kiezküche, besondere Wohnformen, Verwaltung/Büro und Wohnnutzung. Von der derzeitigen Bebauung mit einem 3-8-geschossigen Gebäude wird nur der 8-geschossige Gebäudeteil erhalten. Der 3-geschossige Flachbau sowie der vorgelagerte Erdwall werden zurückgebaut. Auf der frei gewordenen Fläche soll ein Neubau errichtet werden. Zwischen den geplanten Baukörpern wird eine öffentlich zugängliche Durchwegung zum Fritz-Schloß-Park geschaffen. Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans II-91-1 werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft werden. Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

Für das **Schutzgut Boden** werden anlagebedingt durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Das Plangebiet ist im Bestand mit rund 72% versiegelt. Im geplanten Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1 liegt die Versiegelung im Bestand bei 65%.

Tab. 3: Versiegelte Flächen im Bestand urbanes Gebiet, Teilfläche MU 1

|                                              |                            |             |  |
|----------------------------------------------|----------------------------|-------------|--|
| <b>Auswertung Biotoptypenkartierung MU 1</b> | <b>3.419 m<sup>2</sup></b> |             |  |
| versiegelte Fläche laut BT-Kartierung        | 2.211 m <sup>2</sup>       | 65 %        |  |
| unversiegelte Flächen laut BT-Kartierung     | 1.208 m <sup>2</sup>       | 35 %        |  |
| <i>davon mit Unterbauung</i>                 | <i>385 m<sup>2</sup></i>   | <i>11 %</i> |  |
| <i>davon ohne Unterbauung</i>                | <i>823 m<sup>2</sup></i>   | <i>24 %</i> |  |

Unter Berücksichtigung der Unterbauung von 385 m<sup>2</sup> und der 50% Anrechnung dieser Fläche liegt der Versiegelungsgrad im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1 bei 70%.

Tab. 4: Versiegelte Flächen im Bestand, Teilfläche MU 1 unter Berücksichtigung unterbauter Flächen

|                                                                                     |                            |             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|--|
| <b>Versiegelte Flächen Bestand MU 1</b>                                             | <b>3.419 m<sup>2</sup></b> |             |  |
| versiegelte Flächen laut BT-Kartierung                                              | 2.211 m <sup>2</sup>       |             |  |
| anteilige Berücksichtigung der unterbauten Fläche<br>(50% von 385 m <sup>2</sup> )  | 193 m <sup>2</sup>         |             |  |
| <b>versiegelte Fläche unter anteiliger Berücksichtigung der unterbauten Flächen</b> | <b>2.404 m<sup>2</sup></b> | <b>70 %</b> |  |

Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1 ist eine Baukörperausweisung geplant, die einer GRZ von 0,31 entspricht. Diese darf nach textlicher Festsetzung Nr. 5 durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Die Planung ermöglicht damit eine Versiegelung von 2.564 m<sup>2</sup> in der Teilfläche MU1. Der geplante Versiegelungsgrad entspricht damit weitgehend der Bestandsversiegelung und liegt nur 161 m<sup>2</sup> darüber.

<sup>6</sup> siehe dazu Fußnote 1 zu Beginn des Kap. III. 1

Tab. 5: Entwicklung versiegelte Flächen urbanes Gebiet, Teilfläche MU 1

| <b>Versiegelte Fläche urbanes Gebiets, Teilfläche MU 1</b> |                            |      |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| <b>urbanes Gebiet</b>                                      | <b>3.419 m<sup>2</sup></b> |      |
| Versiegelung Bestand                                       | 2.404 m <sup>2</sup>       | 70 % |
| Versiegelung Planung                                       | 2.564 m <sup>2</sup>       | 75 % |
| Differenz                                                  | 161 m <sup>2</sup>         |      |

Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 liegt die Versiegelung im Bestand bei 68%.

Tab. 6: Versiegelte Flächen im Bestand urbanes Gebiet, Teilfläche MU 2

|                                              |                            |      |
|----------------------------------------------|----------------------------|------|
| <b>Auswertung Biotoptypenkartierung MU 2</b> | <b>5.032 m<sup>2</sup></b> |      |
| versiegelte Fläche laut BT-Kartierung        | 3.427 m <sup>2</sup>       | 68 % |
| unversiegelte Flächen laut BT-Kartierung     | 1.605 m <sup>2</sup>       | 32 % |
| <i>davon mit Unterbauung</i>                 | 542 m <sup>2</sup>         | 11 % |
| <i>davon ohne Unterbauung</i>                | 1.063 m <sup>2</sup>       | 21 % |

Unter Berücksichtigung der Unterbauung von 542 m<sup>2</sup> liegt der Versiegelungsgrad bei 73%.

Tab. 7: Versiegelte Flächen im Bestand, Teilfläche MU 2 unter Berücksichtigung unterbauter Flächen

|                                                                                     |                            |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| <b>Versiegelte Flächen Bestand MU 2</b>                                             | <b>5.032 m<sup>2</sup></b> |             |
| versiegelte Flächen laut BT-Kartierung                                              | 3.427 m <sup>2</sup>       |             |
| anteilige Berücksichtigung der unterbauten Fläche (50% von 542 m <sup>2</sup> )     | 271 m <sup>2</sup>         |             |
| <b>versiegelte Fläche unter anteiliger Berücksichtigung der unterbauten Flächen</b> | <b>3.698 m<sup>2</sup></b> | <b>73 %</b> |

Im Urbanen Gebiet, Teilfläche MU2 ist eine Baukörperausweisung geplant, die einer GRZ von 0,45 entspricht. Diese darf nach textlicher Festsetzung Nr. 5 durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Die Planung ermöglicht damit eine Versiegelung von 3.774 m<sup>2</sup>. Der geplante Versiegelungsgrad entspricht damit weitgehend der Bestandsversiegelung und liegt nur 76 m<sup>2</sup> darüber.

Tab. 8: Entwicklung versiegelte Flächen urbanes Gebiet MU 2

| <b>Versiegelte Fläche urbanes Gebiets MU 2</b> |                            |      |
|------------------------------------------------|----------------------------|------|
| <b>urbanes Gebiet</b>                          | <b>5.032 m<sup>2</sup></b> |      |
| Versiegelung Bestand                           | 3.698 m <sup>2</sup>       | 73 % |
| Versiegelung Planung                           | 3.774 m <sup>2</sup>       | 75 % |
| Differenz                                      | 76 m <sup>2</sup>          |      |

Insgesamt werden durch die Teilflächen des Urbanen Gebietes MU 1 und MU 2 eine Neuversiegelung von 237 m<sup>2</sup> planerisch vorbereitet. Dies ist als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Tab. 9: Entwicklung versiegelte Flächen im Plangebiet

| <b>Versiegelte Fläche Plangebiet</b> |                            |      |
|--------------------------------------|----------------------------|------|
| <b>urbanes Gebiet MU 1 und MU 2</b>  | <b>8.451 m<sup>2</sup></b> |      |
| Versiegelung Bestand                 | 6.102 m <sup>2</sup>       | 72 % |
| Versiegelung Planung                 | 6.338 m <sup>2</sup>       | 75 % |
| Differenz                            | 237 m <sup>2</sup>         |      |

Für das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet gemäß Umweltatlas Berlin im Bestand an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist. Durch die extensive Begrünung von mindestens 70% der Dachflächen des Neubaus und die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten werden und verdunsten. Bei der Realisierung einer grundstücksinternen Entwässerung in einer unterirdischen Rigole in Kombination mit den Begrünungsmaßnahmen kann der Wasserhaushalt im Vergleich zum Ist-Zustand verbessert werden.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Im Bestand sind 2.813 m<sup>2</sup> Vegetation vorhanden. In der Planung wird ein Teil der nicht über- und unterbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und 70% der Dachflächen sowie 100 % des 1-geschossigen Gebäudeteils des Neubaus begrünt. Damit wird zukünftig durch die Dachbegrünung etwas mehr Fläche Vegetation bestanden sein. Die zusätzlichen begrünten Dachflächen sind notwendig, um den ebenerdigen Vegetationsverlust auszugleichen und um Beeinträchtigungen zu vermeiden, da zunächst weniger wertvolle Vegetation geschaffen wird, die erstmal weniger Arten Lebensraum bietet.

Tab. 10: Entwicklung unversiegelte Flächen im Plangebiet

| Unversiegelte Fläche                                               |       |                     |
|--------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|
| urbanes Gebiet, Teilflächen MU 1 und MU 2                          | 8.451 | m <sup>2</sup>      |
| Bestand                                                            | 2.813 | m <sup>2</sup> 33 % |
| Planung                                                            | 3.691 | m <sup>2</sup> 44 % |
| <i>gärtnerisch anzulegende Flächen</i>                             | 2.113 | m <sup>2</sup> 25 % |
| <i>extensive Dachbegrünung MU 2 (70 % von 2.255 m<sup>2</sup>)</i> | 1.579 | m <sup>2</sup>      |
| Differenz                                                          | 878   | m <sup>2</sup>      |

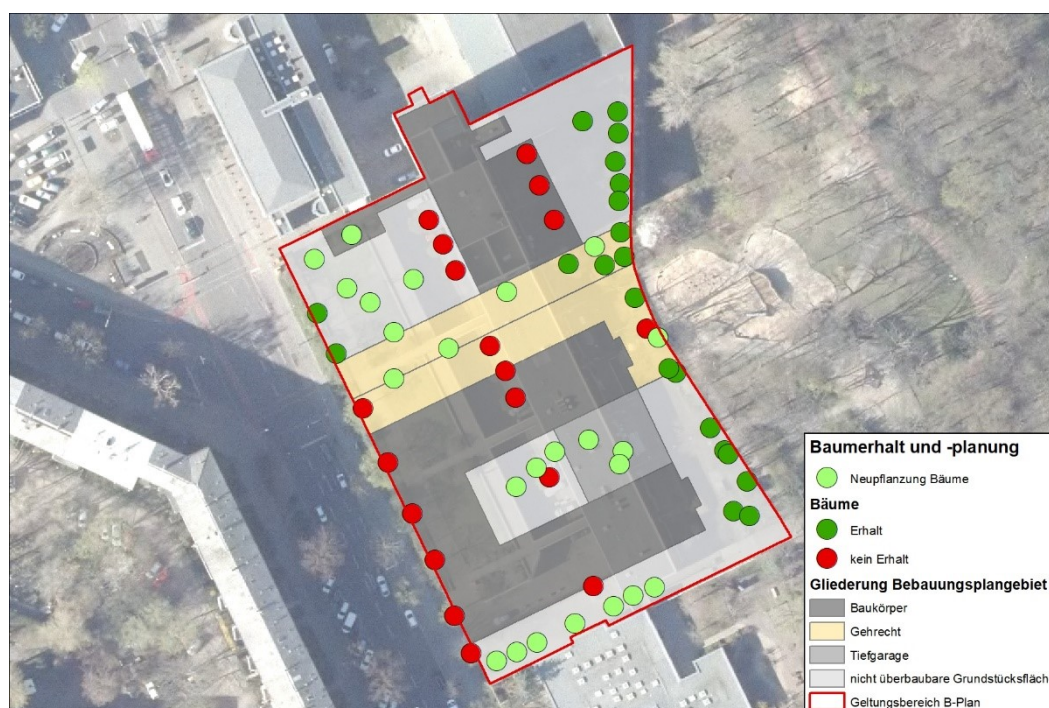


Abb. 6: Baumerhalt und -planung (Darstellung FPB 2021),  
Quelle: Geoportal Berlin: Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB), veröffentlicht am 20.06.2019.

Im südlichen Bereich liegt der Baumbestand außerhalb der Baugrenzen. In diesem Bereich wird von einem weitgehenden Erhalt ausgegangen. Auch unter Berücksichtigung eines geringeren Biovolumens aufgrund von Neupflanzungen verbleiben aufgrund der Dachbegrünung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Das Plangebiet ist im Bestand durch eine geringe Lebensraumfunktion geprägt. Wertgebend sind nur die rückwärtigen Vorgärten. Diese Flächen werden überwiegend erhalten. Durch eine extensive Dachbegrünung mit höherem Aufbau sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Auswirkungen vermieden werden.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung. Die Planung fügt sich in die Bebauung ein. Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als Fläche mit überwiegend unattraktiven Leerstand von Gebäuden dar. Die Planung ist in Bezug auf das Landschaftsbild als positiv zu bewerten.

Für das **Schutzgut Mensch und Gesundheit des Menschen** ergeben sich Auswirkungen auf die Bestandsgebäude ausschließlich durch die Veränderung der Gebäudekörper sowie den Wegfall des straßenbegleitenden Walls, (BeSB, 2021). Der Verkehr nimmt nach der Prognose 2030 der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz um 30% zu. Der Prognosenullfall (2030 ohne Vorhaben) und der Prognoseplanfall (2030 mit Vorhaben) sind aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrs identisch.

Das Bestandsgebiet, Rathenower Str. 65 – 67 (gegenüberliegende Straßenseite) ist bereits vorbelastet. Im Prognosenullfall (ohne Vorhaben) werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 und nachts 45 dB(A) überschritten. Die Werte liegen tags zwischen ca. 61 dB(A) in der Rathenower Straße 69 im EG und 64 dB(A) in der Rathenower Straße 65 im 1. und 2. OG und nachts zwischen 56 dB(A) in der Rathenower Straße 69 im 3. OG und 59 dB(A) in der Rathenower Straße 65 im 1. OG. Das Vorhaben wirkt sich wie folgt aus: Generell ergibt sich eine leichte Erhöhung der Verkehrsräusche. Die umso größer ist, je direkter sich die betreffende Fassade gegenüber der geplanten neuen Bebauung befindet. Maximal ergibt sich eine Erhöhung um 0,6 dB in der Rathenower Straße 67 im 3. OG.

An der Nordfassade der Kindertagesstätte Nordfassade führt die neue geplante Bebauung generell zu einer leichten Reduktion der Verkehrsräusche zwischen 1,5 und 2,2 dB(A), da die neue Bebauung die Verkehrsräusche stärker abschirmt, als die bisherige Bestandsbebauung. Die Pegel liegen tags bei maximal ca. 54 dB(A).

Im Bereich des derzeitigen, separaten Eingangsbereichs des OG's (Außentreppe) der Jugendfreizeiteinrichtung ergibt sich rechnerisch eine leichte Reduktion der Straßenverkehrsräusche, die jedoch so klein ist, dass sie ohne praktische Relevanz ist. Im Bereich des Eingangsbereichs zum EG (Rathenower Str.) ergeben sich keine Änderungen.

Im EG des verbleibenden 8-geschossigen Bestandsgebäudes ergibt sich eine deutliche Erhöhung der Verkehrsräusche um fast 5 dB(A). Grund hierfür ist der Wegfall des straßenseitigen Walls. In diesem Bereich ist jedoch vor allem die Kiezküche angesiedelt. In den übrigen Stockwerken sind die Auswirkungen der Planung neutral bis leicht geringer. Der höchste Wert liegt tags bei ca. 57 dB(A) und nachts bei 51 dB(A). Die zwischenzeitlich eingeführten Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 für urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden (wie bislang auch) nachts überschritten. Die rechnerische Minderung rührt daher, dass der Gebäudekörper der geplanten neuen Bebauung einen Teil der Straße besser abschirmt, als es die bisherige Bebauung getan hat. Die Minderung ist allerdings mit -0,1 bis -0,7 dB(A) so klein, dass sie nicht wahrnehmbar ist.

Maßnahmen, wie Abstand zur Lärmquelle, Lärmrobuste Struktur und Gliederung der Nutzung und aktiver Lärmschutz, wie eine Lärmschutzwand oder -wall wurden geprüft und kommen aus städtebaulichen Gründen nicht oder nur bedingt in Frage (siehe Kap. II. 3.5.1).

Für das Bestandsgebiet außerhalb des Geltungsbereichs sind die Auswirkungen durch Reflexion des Neubaus vor dem Hintergrund der Vorbelastung und der geringen Pegelerhöhungen, die in einem Bereich liegen, der nicht wahrgenommen wird, als gering und damit als hinnehmbar einzustufen. Aufgrund der geringen Pegelerhöhung sind weitere aktive Maßnahmen, wie eine absorbierende Gestaltung der Fassade des Neubauvorhabens oder ein lärmabsorbierender Effekt zu aufwendig für den Effekt.

Im Geltungsbereich selber besteht Handlungsbedarf an den zur Rathenower Straße orientierten Fassaden sowie an den seitlichen, senkrecht zur Rathenower Str. orientierten Fassaden je nach Stockwerk auf der Nordseite bis zu einer Tiefe von 38 m und auf der Südseite bis zu einer Tiefe von 24 m. Dort werden die zwischenzeitlich ein geführten Orientierungswerte für urbane Gebiete DIN 18005:2023-07 von 50 dB(A) nachts, nicht eingehalten. Für diese Bereiche wird eine Grundrissausrichtung und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die geplante Durchwegung zum Fritz-Schloß-Park ist als positiv zu bewerten.

Der Bebauungsplan führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter. Durch die Planung sind keine Denkmale betroffen.

**Fazit:** Für die Schutzgüter entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. können unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten, da keine Schutzgebiete in der Umgebung vorhanden sind.

### 1.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.

Der Bebauungsplan wird folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen vorsehen

- Voraussichtliche gärtnerische Anlage der nicht über- und unterbaubaren Grundstücksflächen (ca. 2.100 m<sup>2</sup>)
- extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 12 cm von 70% der Dachflächen (ca. 1.600 m<sup>2</sup>)

Für die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sollen entsprechende textliche Festsetzungen getroffen werden.

#### **1.4 Eingriffsbewertung**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan bereitet deshalb keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vor.

#### **1.5 Baumschutzverordnung**

Im Plangebiet wurde der Baumbestand aufgenommen, der gemäß Baumschutzverordnung geschützt ist (FPB 2019). Geschützt sind alle Laubbäume jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Vor Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO beim Bezirk Mitte zu stellen. Wird der Fällung zugestimmt, sind die Bäume gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung auszugleichen.

Es wurden 39 Bäume im Plangebiet aufgenommen. Davon sind 26 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs geschützt. Bei weiteren sechs Ahorn Bäumen mit geringerem Stammumfang wird davon ausgegangen, dass es sich bereits um Ersatzpflanzungen handelt. Diese sind daher auch auszugleichen. Sie befinden sich parallel zum derzeit bestehenden Hochbau. Eine abschließende Klärung erfolgt im Rahmen der Fällgenehmigung.

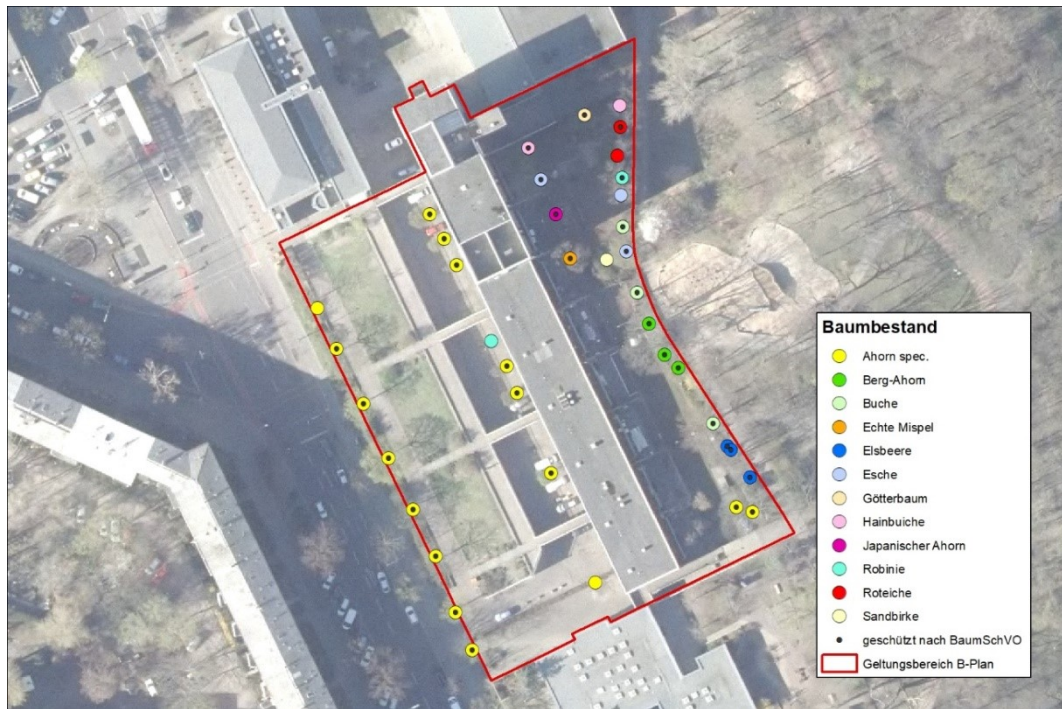


Abb. 7: Baumbestand (Darstellung FPB Karte 2021, Erhebung 2019)

Quelle: Geoportal Berlin: Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB), veröffentlicht am 20.06.2019

Durch die Planung werden voraussichtlich 18 Bäume gefällt werden. Für die Fällungen der geschützten Bäume sind eine Ausnahme zu beantragen und ein entsprechender Ausgleich nach Baumschutzverordnung sicherzustellen. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 19 Bäumen ermittelt. Es werden 24 Bäume gemäß Freianlagenplan neu gepflanzt. Damit ist ein vollständiger Ausgleich nach Baumschutzverordnung im Plangebiet möglich.

Anmerkung: Für die Fällung der geschützten Bäume hat das Umwelt-und Naturschutzamt als die für den Vollzug der Baumschutzverordnung zuständige Stelle nach erfolgter Überprüfung das Erteilen einer Genehmigung zum Beseitigen der Bäume in Aussicht gestellt. Im Genehmigungsverfahren wird bei vorliegender Planung die Fällgenehmigung nach BaumSchVO bei Erforderlichkeit erteilt.

## 1.6 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde verschiedene faunistische Erfassungen durchgeführt (Scharon 2019, 2020, 2021 und gruenstifter 2021). Dabei wurden Fledermäuse und Vögel festgestellt:

### Fledermäuse

Es wurden keine Nachweise oder Hinweise eines Fledermausquartieres an dem Gebäude bzw. wenigen Altbäumen im Plangebiet gefunden. In der Dämmerung wurden einzelne Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse im östlichen Bereich des Plangebietes festgestellt, (Scharon 2020). Beide Arten gehören zur Gruppe der vorwiegenden Gebäude als Quartier nutzenden Arten, so dass die Quartiere beider Arten in umliegenden Gebäuden vermutet werden und die Freiflächen, vor allem auch in Verbindung mit dem angrenzenden Park, als Jagd-

und Nahrungsgebiete angefliegen werden. Bei einer Auswertung eines Fledermausdetektors gelangen weitere Nachweise von Jagdflügen von Mückenfledermaus, Bartfledermaus und Großen Abendsegler (gruenstifter 2021). Das Gebäude weist kaum bis keine als Fledermausquartier geeigneten Strukturen auf, (Scharon 2020, gruenstifter 2021). Es wurden keine Fraß-, Kot- und Hangplatzspuren sowie Einflugaktivitäten von Fledermäusen an den Bestandsgebäuden beobachtet. Dennoch sollte zur Sicherheit kurz vor dem Abriss, wenn das Gebäude uneingeschränkt begangen werden kann, eine Absuche über die Fenster, Dächer u. a. begehbare Strukturen erfolgen.

Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Oberen Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig wie Fledermausersatzquartiere (Fledermauskästen) an verbleibenden Gebäuden und Bäumen sowie neu zu errichtenden Gebäuden.

## **Vögel**

Im Plangebiet wurden sechs Arten als Brutvögel nachgewiesen, aber keine streng geschützten Arten. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter Ringeltaube, Amsel und Mönchsgrasmücke sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt. Für den Verlust einer 15 m<sup>2</sup> großen Rosengebüsches, das den genannten Arten Lebensraum bietet (Scharon 2021), wird ein Ersatzlebensraum geschaffen (Kullmann 2021) und die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt vertraglich gesichert.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören die Nester der festgestellten Kohlmeise, Mehlschwalbe und Haussperling, die über mehrere Jahre genutzt werden.

Die Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Die Entfernung von Oberboden, Vegetation sollte außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von September bis Februar erfolgen. Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann. Das betrifft vor allem Gebüsche und Bäume.

Vorhandenes Abstandsgrün und vor allem vorhandene Altbäume sollten auf Grund der langen Wiederherstellungszeiträume erhalten bleiben.

Neu gestaltetes Abstandsgrün sollte aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von >4 m aufweisen sollten. Förderlich sind breite und ungestörte Hecken mit Überhältern im Randbereich.

Im Falle einer Beseitigung der ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten (Nistkästen, Schwalbennester am Gebäude) ergeben sich bestimmte Schutzerfordernisse. Arbeiten an den Gebäuden sollten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Kann das nicht gewährleistet werden, müssen unmittelbar vor Baubeginn die betroffenen Gebäude nach vorhandenen Nist- und Lebensstätten abgesucht werden. Beim Fund kann dies während der Brutzeit zu Einschränkungen im Bauablauf führen.

Eine Beseitigung bzw. Beeinträchtigung darf nur erfolgen, wenn sich keine Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) in den Fortpflanzungsstätten befinden. Im Falle einer Beseitigung muss nach der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, vom 3. September 2014, eine Anzeige bei der Naturschutzbehörde des Bezirkes erfolgen.

Für beseitigte ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden. Das können Ersatzniststätten an verbleibenden oder neu zu errichtenden Gebäuden sein. Die vorhandenen Nistkästen können an verbleibende Bäume umgesetzt werden, wenn sich keine Entwicklungsstadien in den Nistkästen befinden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ergibt sich der Bedarf der Anbringung von mind. 2 Doppelnestern für die Mehlschwalbe, die im Rahmen der Maßnahmen beseitigt werden.

## **2            Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein soziales gemischtes Quartier mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie bezahlbarem Wohnraum für besondere Wohnformen unterschiedlicher Ziel- und Bedarfsgruppen aber auch konventionellem Wohnungsbau geschaffen werden. Von den Wohnflächen sollen mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnen nur für die Wohnraumversorgung für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen errichtet werden. Dies entspricht auch dem Anteil der Geschossfläche, die im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung als mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten errichtet werden und beträgt 2.496 m<sup>2</sup> Geschossfläche bei der vorliegende konkretisierten Projektplanung mit 8.320 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen. Somit ist eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur zu erwarten und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum insbesondere für Personen und Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf wird Rechnung getragen.

Ergänzend sollen Flächen für gemeinschaftliche und soziokulturelle Nutzungen sowie für Beratungs- und Büro Zwecke von Trägern der Jugend- und Sozialhilfe angeboten werden, um den vorhandenen sozialen Standort zu erhalten und auszubauen.

Die Planung stabilisiert die im Plangebiet und in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen und ermöglicht verträgliche, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, durch die bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze entstehen werden

Das Gebiet öffnet sich stärker zum Quartier. Die Anbindung des Gebiets an die Rathenower Straße und den Fritz-Schloß-Park als wohnungsnahe Grün- und Freifläche wird deutlich verbessert. Davon profitiert auch die Nachbarschaft.

Der Bebauungsplan wirkt sich deshalb positiv auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten aus.

### **3 Auswirkung auf die Soziale Infrastruktur und grüne Infrastruktur**

Durch den Bebauungsplan werden durch die Festsetzung eines Mindestanteils für die zulässige Geschoßfläche für Wohnen mindestens 7.800 m<sup>2</sup> wohnungsbezogene Geschossflächen ermöglicht. Die bereits vorliegende konkretisierte Projektplanung sieht eine höhere Geschossfläche für Wohnen von 8.320 m<sup>2</sup> vor. Unter Berücksichtigung der derzeit nach dem bestehenden B-Plan II-91 zulässigen Geschossfläche für Wohnen in der Fläche, die der Teilfläche MU2 entspricht, in Höhe von 6.036 m<sup>2</sup> verbleiben 2.284 m<sup>2</sup> Geschoßfläche Wohnen, (siehe Kap. II. 3.8) aus denen ein Bedarf an sozialer Infrastruktur resultiert.

Rechnerisch ergeben sich daraus nach dem Berliner Modell (mit 100 m<sup>2</sup> / WE und 2 EW / WE im Geschosswohnungsbau) 23 Wohnungen und 46 Einwohner. Aus der Entwicklung besteht somit ein Bedarf von 2 Kitaplätzen und 2 Grundschulplätzen.

#### **Grundschulplätze**

Nach Stellungnahme des Schul- und Sportamtes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung besteht im Bereich der Grundschulen unter Berücksichtigung der derzeit geplanten Wohnungsbauvorhaben und der bereits geplanten Erweiterungsmaßnahmen im Schulbereich in der Planungsregion Moabit Ost langfristig ein Schulplatzdefizit bei Grundschulen von 1,1 bis 0,7 Zug (157 bzw. 96 Schulplätze). In der angrenzenden Schulplanungsregion Moabit West könne der Bedarf zu der Zeit langfristig nicht gedeckt werden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte keine erneute Stellungnahme. Daher fanden dazu bezirksinterne Abstimmungen mit folgendem Ergebnis statt:

Der Bezirk beabsichtigt die benachbarte Kurt-Tucholsky-Grundschule um 2 Grundschulplätze zu erweitern. Die Projektträgerin beteiligt sich an den Kosten gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Die Sicherung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

#### **Kita**

Nach der Stellungnahme des Jugendamtes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung war die Bezirksregion BZR Moabit Ost nach dem, zu der Zeit geltendem Förderatlas in die Kategorie 3 + eingeordnet und bei dem prognostisch steigenden Bedarf nur geringe Platzreserven vorhanden.

Laut Kita-Entwicklungsplanung 2020 wurden in dieser BZR noch mindestens 250 zusätzliche Kita-Plätze benötigt. Demgegenüber standen 250 Plätze, die in der Europacity, der Hedwig-Porschütz-Straße 6 und Seydlitzstr. 11 geplant sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte keine erneute Stellungnahme. Daher fanden dazu bezirksinterne Abstimmungen mit folgendem Ergebnis statt:

Zwischenzeitlich liegt die Kita-Entwicklungsplanung 2022 vor. Danach lässt sich kein zusätzlicher Bedarf oder eine zusätzliche Tagespflegeeinrichtung begründen. Der durch die Planung entstehende Bedarf von zwei Plätzen kann in der Kita Seydlitzstr. 11 untergebracht werden.

### **Grün- und Freiflächen**

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Fritz-Schloß-Park an, in dem sich ebenfalls unmittelbar angrenzend ein öffentlicher Spielplatz befindet. Gemäß Umweltatlas, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 ist der Anteil der privaten und halböffentlichen Freiräume in dem westlich angrenzenden Wohngebiet zwar gering und im Gebiet selber als mittel eingestuft aber mit jeweils über 6 m<sup>2</sup> / EW mit öffentlicher Grünfläche versorgt. Dies wird auch durch die "Versorgungsanalyse Freiraum Bezirk Mitte", die am 10.07.2018 vom Bezirksamt beschlossen wurde, bestätigt. Der Bedarf resultiert aus der Geschossfläche für Wohnen, die durch den Bebauungsplan II-91-1 zulässig ist. Bei 8.320 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen in der Projektplanung entsteht aus (83 Wohnungen) ein Bedarf von 996 m<sup>2</sup> an wohnungsnaher Grünfläche für 166 Einwohner. (Hierbei erfolgt keine Anrechnung der bereits zulässigen Geschossfläche für Wohnen, wie oben bei der sozialen Infrastruktur.) Dieser Bedarf kann nicht im Plangebiet gedeckt werden, allerdings wirkt sich dieser auf die gute Versorgung im Stefankiez im Verhältnis nur geringfügig aus. Dies macht der Vergleich zur Einwohnerzahl deutlich: Im Stefankiez LOR 01022201 leben derzeit ca. 10.825 Einwohner. Der Einwohnerzuwachs beträgt ca. 1,5 %.

Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit zum Fritz-Schloß-Park durch die Planung deutlich verbessert. Daher werden keine zusätzlichen öffentlichen Grünflächen geschaffen.

Nach dem Geoportal Berlin, Spielplatzversorgung gehört das Gebiet zum VB 0623 (Planungsraum) Stephankiez. Die Versorgungssituation für öffentliche und private Spielplätze im Umfeld ist differenziert und stellt sich wie folgt dar:

#### Versorgungssituation Versorgungseinheit VB 0623A

- Versorgungsstufe G1 öffentliche Spielplätze = 4 (Defizit von 55 % an Nettospielfläche - öffentliche Spielplätze)
- Versorgungsstufe G2 private Spielplätze (Bebauungsstrukturtypen)=1
- Gesamt Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze G = 2
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze unter Berücksichtigung des Kinderanteils (Kinderanteil hier 14 % -> 12-18 % -> Stufe bleibt gleich) = 2

#### Versorgungssituation Versorgungseinheit VB 0623B

- Versorgungsstufe G1 öffentliche Spielplätze = 1  
(Defizit von 100 % an Nettospielfläche - öffentliche Spielplätze)
- Versorgungsstufe G2 private Spielplätze (Bebauungsstrukturtypen) = 1
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze G = 1

- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze unter Berücksichtigung des Kinderanteils (Kinderanteil hier 13 % -> 12-18 % -> Stufe bleibt gleich) = 1

#### Versorgungssituation Versorgungseinheit VB 0623C

- Versorgungsstufe G1 öffentliche Spielplätze = 5
- Versorgungsstufe G2 private Spielplätze (Bebauungsstrukturtypen) = 2
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze G = 4
- Gesamt-Versorgungsstufe öffentliche und private Spielplätze unter Berücksichtigung des Kinderanteils (Kinderanteil hier 15 % -> 12-18 % -> Stufe bleibt gleich) = 4

Dies macht deutlich, dass der Planungsraum VB 0623 „Stephankiez“ deutliche Defizite sowohl bei der privaten als auch der öffentlichen Spielplatzversorgung aufweist.

Private Spielflächen sind allerdings nicht Gegenstand des B-Plans, sondern müssen im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden.

Durch die Projektplanung wird ein Bedarf von ca. 166 m<sup>2</sup> an öffentlicher Spielplatzfläche netto ausgelöst. (Hierbei erfolgt ebenfalls keine Anrechnung der bereits zulässigen Geschossfläche für Wohnen, wie oben bei der sozialen Infrastruktur.)

Der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen kann nicht auf den Bauflächen der Projektträgerin im Plangebiet gedeckt werden. Der Bezirk beabsichtigt daher im Fritz-Schloß-Park öffentliche Spielplatzflächen neu zu errichten bzw. zu erweitern. Die Projektträgerin beteiligt sich an den Kosten gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Die Sicherung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

## **4 Auswirkung auf den Verkehr**

Zur Bewertung der Verkehrssituation im Plangebiet wurde ein verkehrliches Gutachten (Gutachten über die verkehrliche Erschließung, FPB GmbH, November 2021) erstellt. In diesem Gutachten wurden verkehrliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das angrenzende Straßennetz eingeschätzt und die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre dargestellt.

Nach dem Gutachten wird durch das geplante Vorhaben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und des hohen Anteils an besonderen Wohnformen wenig zusätzlicher Verkehr gegenüber dem Bestand erzeugt. Insgesamt ergeben sich rechnerisch 67 zusätzliche Fahrten (in 24 h) jeweils im Quell- bzw. Zielverkehr. Durch den geringen zusätzlich induzierten Verkehr ist nicht mit einer Überschreitung der Kapazitätsgrenze der angrenzenden Straßen zu rechnen. Darüber hinaus ist das Plangebiet gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Durch die Verlängerung der Straßenbahntrasse vom Hauptbahnhof in der südlich gelegenen Turmstraße wurde die Erreichbarkeit des Plangebietes mittels des ÖPNV weiter verbessert.

Die direkt anliegende Rathenower Straße verfügt darüber hinaus über Radverkehrsanlagen und kann gut über diese erreicht werden. Es sind keine

Änderungen der Radverkehrsanlagen erforderlich. Es sind keine Änderungen und auch kein weiterer Ausbau der Radverkehrsanlagen in der Rathenower Straße geplant. Der Bebauungsplan steht aber der Umsetzung des nach Radverkehrsplan für alle Hauptverkehrsstraßen vorgesehenen Basisstandards nicht entgegen. An der "Engstelle" der Rathenower Straße können am neuen Platz im Einmündungsbereich der Birkenstraße die Mindestanforderungen der AV Geh- und Radwege mit Sicherheitsstreifen, Radweg und Gehweg (Breite > 6,45 m) in einem ca. 8,25 m breiten Seitenraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorhandenem Fahrbahnrand umgesetzt werden.

Für die weitere Einschätzung der Verkehrsqualität wurde die Knotenstrombelastung am, an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunkt Rathenower Straße / Birkenstraße untersucht. Laut Gutachten können die durch das Plangebiet neu entstehenden Kfz-Verkehre und Verkehrsbeziehungen über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Im maßgebenden Betrachtungsfall des Prognose-Planfalls wird dieser lichtsignalisierte Knotenpunkt nicht über seine Kapazitätsgrenze hinaus belastet. Dabei ist bereits die durch die Prognosebetrachtung 2030 der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz deutlich zunehmende Verkehrsbelastung auf der Rathenower Straße (+ ca. 30 %) berücksichtigt.

Jedoch muss der Knotenpunkt in der Rathenower Straße / Birkenstraße geringfügig aufgrund der Erschließungsnotwendigkeit des Plangebiets im Knotenpunkt angepasst werden. Zur Machbarkeitsuntersuchung der Erschließung im Knotenpunkt Rathenower Straße / Birkenstraße siehe Kap. II.3.4.3.

## **5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan II-91-1 nicht.

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, der die Grundstücke übertragen wurden, hat sich mit Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bereit erklärt, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Entwicklung des geplanten Projekts entstehenden Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen sowie den erforderlichen Anteil für die Finanzierung der sozialen und grünen Infrastruktur zu übernehmen.

Im Städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass abgesehen von den eigenen Personalkosten, keine Kosten von Berlin für die Beplanung und Entwicklung des Vertragsgebiets zu tragen sind.

Weitere Kosten, die aus den Planungen resultieren, sind derzeit nicht erkennbar.

## **IV Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Über die Absicht, den Bebauungsplan II-91-1 aufzustellen, wurden die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.1 gem. § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 13.05.2019 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 11.6.2019 mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Nach dem zusammenfassenden Antwortschreiben von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C vom 11. Juni 2019 berührt das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB aufgrund der Rathenower Straße, die gemäß StEP Verkehr Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes (Stufe 111) ist. Darüber hinaus sind dringende Gesamtinteressen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB aufgrund der Eigenart berührt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegen vor.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Die Entwicklungsfähigkeit aus der Darstellung Gemeinbedarfsfläche im FNP kann erst abschließend geprüft werden, wenn eine Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplans vorliegt, konkretere Angaben zu den Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung getroffen wurden und die in der AV-FNP genannten Entwicklungsvoraussetzungen für Gemeinbedarfsflächen nachgewiesen sind.

Sollte die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP nicht bescheinigt werden können, kann eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf Grund der geringen Flächengröße und der vermutlichen Insellage des Bebauungsplanes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht in Aussicht gestellt werden.

Aus Gemeinbedarfsflächen im FNP können gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der aktuellen AV-FNP andere Baugebiete kleiner 3 ha entwickelt werden, wenn die Funktion und Wertigkeit der Baufläche, in diesem Fall der Gemeinbedarfsfläche, sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. (siehe dazu Kap. III. 2.)

Sonstige städtebauliche Planungen werden nicht berührt.

### **2 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 01.10 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen (BA-Vorlage Nr. 915/2019, BA-Beschluss-Nr. 861).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.10.2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 42, S. 628.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, (siehe dazu Kap. I. 4.2).

### **3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 15 Stellungnahmen ein. Von diesen waren zwei Stellungnahmen identischen Inhalts. Keine Stellungnahmen wurden verspätet eingereicht.

Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

- Erhalt und Überprüfung des Denkmalwertes,
- Vertreibung von Mietern/ Übergangszeit / bezahlbarer Gewerberaum,
- Nutzungs- und Revitalisierungskonzept / Erhalt und Entwicklung der Bestandssituation,
- Vergabe des Grundstücks / Trägerschaft,
- Aufwand-, Kosten-/ Nutzenprüfung / Nachhaltigkeit,
- Vorgeschlagene U-Bahn-Streckenführung zwischen Hbf. und U-Bhf. Turmstraße,
- Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes,
- Nutzungskonflikte / Verträglichkeit von Wohnen.

Die Bedenken und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit führten zu/zur keiner Änderung der Planzeichnung

Redaktionellen Ergänzungen der Begründung:

- Kap. I. 2.8 (Denkmalschutz, Ergänzung, dass kein ausreichender Denkmalverdacht besteht und somit das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt werden wird.),
- Kap. I.4.1 (Ergänzung ein neues Kapitel zu Nachhaltigkeitsaspekten),

Erstellung von Fachgutachten:

- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen und zur Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes.

Die Ergänzungen berührten nicht die Grundsätze der Planung. Das Verfahren wird nach § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

### **4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 17.10.2019 wurden 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (s. Übersicht in Kapitel 2) vom Bezirksamt Mitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.11.2019 gebeten. Zudem wurden mit Schreiben vom 18.02.2020 noch mehrere Betreiber von Richtfunkstrecken nachträglich beteiligt.

Drei Behörden baten um Fristverlängerung. Diese wurde bis einschließlich 02.12.2019 gewährt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums und der gewährten Fristverlängerungen gingen 25 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Eine Stellungnahme davon wurde verspätet eingereicht. Zwei weitere

Stellungnahmen gingen von Betreibern von Richtfunkstrecken bzw. Anlagen für Ortungsfunk / Radar nachträglich ein.

In 16 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 11 Stellungnahmen wurden planungsrelevante Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten.

Zusammenfassend wurden zu folgenden Themen Bedenken und relevante Hinweise geäußert:

- Verfahren,
- Nutzungskonzept / Soziale Infrastruktur / Soziale und kulturelle Einrichtungen,
- Berliner Modell,
- Erschließung,
- Natur und Umwelt,
- Immissionsschutz und Altlasten / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Bedenken und relevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung führten im weiteren Verfahren zu/zur

- Konkretisierungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen,
- Redaktionellen Ergänzungen und Korrekturen der Begründung,
- Regelungsbedarfen im städtebaulichen Vertrag,
- Erstellung von Fachgutachten,
- weiteren Prüfaufträgen und Abstimmungserfordernisse.

Die Änderungen und Ergänzungen berührten nicht die Grundsätze der Planung. Das Verfahren wird nach § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

## **5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 12.08.2021 wurden 42 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (s. Übersicht in Kapitel 2) vom Bezirksamt Mitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.09.2021 gebeten. Dem Schreiben wurde der Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 vom 10.08.2021 mit Begründung beigelegt. Den jeweils zuständigen Behörden wurden die entsprechenden Fachgutachten zur Verfügung gestellt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums und der gewährten Fristverlängerungen gingen 32 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Ein Träger gab 2 Stellungnahmen von unterschiedlichen Geschäftsstellen ab. Drei Stellungnahmen davon wurden verspätet eingereicht. Eine Behörde bat um Fristverlängerung. Diese wurde bis einschließlich 26.10.2021 gewährt. Eine Behörde wurde als Ergebnis der Beteiligung im Nachgang mit Schreiben vom 01.10.2020 beteiligt.

In 19 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 13 Stellungnahmen

wurden planungsrelevante Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten.

Zusammenfassend wurden zu folgenden Themen Bedenken und relevante Hinweise geäußert:

- technische und interne verkehrliche Erschließung,
- Umgang mit Stellplätzen,
- Verkehrslärm / Trennungsgebot und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Gewerbelärm (Garage),
- Sportlärm,
- Auswirkung auf Grünflächenversorgung,
- Klimaaspekte,
- Dachbegrünung,
- Altlasten,
- Artenschutz,
- Städtebaulicher Vertrag.

Die Bedenken und relevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang im Rahmen der Beteiligung, führten zu keinen, die wesentlichen Grundzüge der Planung berührenden Änderungen. Es erfolgten:

- Redaktionellen Ergänzungen und Korrekturen der Begründung,
- Konkretisierungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen,
- Regelungsbedarfen im städtebaulichen Vertrag,
- Aktualisierung und Ergänzung von Fachgutachten.
- 

## **6 Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Bekanntmachung der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs II-91-1 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 33 am 28. Juli 2023 veröffentlicht. Auch wurde durch Anzeigen am 3. August 2023 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagespiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Berliner Zeitung“ auf die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs und die Beteiligungsmöglichkeit hingewiesen. Ferner erfolgte ein Aushang im Schaukasten des Dienstgebäudes Müllerstraße 146 und es wurde auf der Internetseite des Bezirksamtes Mitte für Berlin eine Pressemitteilung sowie eine Information als Amtliche Bekanntmachung veröffentlicht.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 7. August 2023 bis einschließlich 8. September 2023. Der Bebauungsplanentwurf wurde im Internet unter: <https://www.berlin.de/bebauungsplaene-mitte/> sowie über die Beteiligungsplattform des Landes Berlins: <https://mein.berlin.de> veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Beteiligungsunterlagen im Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Müllerstraße 146, 13353 Berlin,

1. Etage, Zimmer 167 nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter der Telefonnummer 030/9018-45752 oder per E-Mail: [stadtplanung@ba-mitte.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-mitte.berlin.de) zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums der Öffentlichkeit gingen 6 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

### **Nutzungskonzept**

- Sicherung und Erhalt der Nutzung für Kinder- und Jugendliche,
- Sicherung der gemeinbedarfsorientierten Nutzungen,
- Erhöhung des Wohnanteils für Kinder und Jugendliche oder andere betreute Wohnformen.

### **Gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse**

- Belichtung.

### **Grünfestsetzungen**

- Weitere Grünfestsetzungen,
- Begrünung von Nebenanlagen.
- Baumerhalt / Sicherung vorhandener Bäume.

### **Eingriff- Ausgleich**

- Verfahren nach §13a BauGB,
- 1:1 Ausgleich für die Versiegelung,

### **Klimaschutz**

- Zukunftsorientierte und nachhaltige Planung,
- ökologische Qualifizierung des Neubaus (MU 2),
- Festsetzung nachhaltiger Baumaterialien und klimaneutraler Bauweise,
- Abwägung der Klimaschutzbelange, verbindlicher Bezug zum Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz,
- Festsetzung einer Solarmindestfläche,
- Ent- bzw. Versiegelung,
- Bewertung des Mikroklimas, Kaltluftschneise, Gebäudehöhe,
- Beschränkung von Brennstoffen.

### **Natur- und Artenschutz**

- Eingriffe in die Gebäude- und Grünstrukturen,
- Verortung Nistkästen,
- Eingriffsausgleich,
- Fachgutachten,
- Lichtemissionen,
- Städtebaulicher Vertrag,
- Bindungsfrist Sozialwohnungen,
- Herstellungskosten Spielplatz,
- Regelungen zu nachhaltigen Baumaterialien und klimaneutraler Bauweise.

Es ergaben sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die Bedenken und Anregungen führten zu redaktionellen Änderungen der Begründung:

- Kap. I. 3.5.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima / StEP Klima KONKRET/ StEP Klima 2.0 - Ergänzung, dass sich die kleinklimatische Situation gegenüber dem Bestand durch den Abriss der Wallanlage und die künftige Öffnung des Gebäuderiegels nicht verschlechtert (Handlungsfeld 3),
- Kap. II 4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, eine Fortschreibung und Ergänzung der Klimaschutzbelange mit Darstellung der umwelt- und klimaschützenden Maßnahmen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet auf elektronischen Weg benachrichtigt. Folgende Behörden haben im Rahmen der Benachrichtigung erneut Stellung genommen und folgendes übermittelt:

- Berliner Wasserbetriebe (allgemeine Hinweise zum Bauablauf),
- Bundesnetzagentur (allgemeine Hinweise/Information zu Betreibern von funktechnischen Einrichtungen),
- Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Planung an Ziele der Raumordnung angepasst - Bestätigung der Planung),
- IT Dienstleistungszentrum Berlin (keine Betroffenheit),
- 50 Hertz Transmission GmbH (keine Betroffenheit),
- Vattenfall Europe Wärme AG (keine Bedenken),
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (keine Bedenken).

Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

## **7 Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Für den Bebauungsplanentwurf II-91-1 wurde eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit E-Mail vom 2. August 2023 wurden die folgenden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt und um Stellungnahme bis zum 4. September 2023 gebeten.

- Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSO),
- Bezirksamt Mitte von Berlin - Bau- und Wohnungsaufsicht,
- Bezirksamt Mitte von Berlin – Kataster und Vermessung,

- Bezirksamt Mitte von Berlin - Straßen- und Grünflächenamt,
- Bezirksamt Mitte von Berlin - Umwelt- und Naturschutzamt Bereich Naturschutz und Freiraumentwicklung,
- Bezirksamt Mitte von Berlin - Umwelt- und Naturschutzamt Bereich Umweltschutz,
- Bezirksamt Mitte von Berlin – Jugendamt,
- Bezirksamt Mitte von Berlin – Schul- und Sportamt,
- Bezirksamt Mitte von Berlin - Amt für Bürgerdienste,
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (allgemeinbildende Schulen, Wohnungsbau),
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen WBL Wohnungsbauleitstelle,
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Referat-IVB,
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt I C 31,
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abteilung V.

Die Beteiligungsunterlagen wurden über das Programm Cryptshare zur Verfügung gestellt und konnten unter Angabe eines Passwortes heruntergeladen werden.

Insgesamt gingen von 10 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Fachämtern des Bezirks Mitte Stellungnahmen ein. Insgesamt waren 15 Stellungnahmen auszuwerten, da zwei Behörden mehrere Stellungnahmen aus unterschiedlichen Bereichen abgaben.

Vom Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSO); vom Bezirksamt Mitte von Berlin - Jugendamt; vom Bezirksamt Mitte von Berlin – Schul- und Sportamt und von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt I C 31 ging keine Stellungnahme ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

#### **Allgemeines**

- Aktualisierungen Stand Nachbarbebauungsplan und Rechtsgrundlagen,
- Kampfmittel.

#### **Verkehr**

- Hinweise zu Aktualisierungen zum übergeordneten Straßennetz, AV Stellplätze, Verkehrsstärke (Ausgangssituation), Stand der Straßenbahnerschließung, Radroutennetzes,
- Prüfung Öffentlich zugänglicher Weg nach aktuell gültiger AV Geh- und Radwege,
- Prüfung einer möglichen Umsetzung des nach Radverkehrsplan für alle Hauptverkehrsstraßen vorgesehenen Basisstandards bei den durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen.

#### **Freiraumkonzept**

- Sicherung der öffentlichen Nutzung der privaten Freifläche und
- Unterbinden des Befahrens der Flächen.

### **Soziale und grüne Infrastruktur**

- Versorgungssituation und Bedarfe öffentlicher und privater Spielplätze,
- Umsetzung der Grundschulplätze,
- Umwelt- und Naturschutz,
- Dachbegrünung von Nebenanlagen,
- Sicherung Baumschutz,
- Artenschutz, Ersatz von Lebensräumen,
- Biodiversität und Biotopverbund und
- Versiegelung, Sicherung von Vegetationsflächen.

### **Pflanzliste**

- Klimaschutz/Klimaanpassung, Versickerungsflächen.

### **Städtebaulicher Vertrag**

- Zuständigkeit für die förderfähigen Wohnungen,
- Kostenansatz für die Herstellung von öffentlichen Spielplatzflächen.

Im Ergebnis führt die Abwägung der Stellungnahmen zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Die Abwägung der Stellungnahmen führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Es erfolgten:

- Redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen der Begründung,
- Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag.

Der städtebauliche Vertrag wird durch einen Nachtrag zu folgenden Themen ergänzt:

- Breite der Heckenstrukturen von 4 m mit einfachblühenden, Früchte tragenden sowie Schutz bietenden einheimischen Gehölzen und Pflanzen und Anlage eines 15 qm großes Areal aus mehrschichtigen Gehölzstrukturen (für den Verlust des Rosengebüschs),
- Nachtrag zum § 16 zu den Zuständigkeiten für die förderfähigen Wohnungen.

Die Redaktionelle Änderung der Begründung beziehen sich auf:

- Kap. I. 2.5.1 „Individualverkehr“ Ergänzung durch einen Hinweis auf die aktuelle Verkehrsstärke,
- Kap. I. 2.5.2 „Rad- und Fußgängerverkehr“ Aktualisierung hinsichtlich des Radroutennetzes,
- Kap. I. 2.5.3 „Öffentlicher Personennahverkehr“ Aktualisierung hinsichtlich des Standes der Straßenbahn,
- Kap. I. 2.8 (neu) Ergänzung des Kapitels „Kampfmittel“ durch Hinweise zu Kampfmittelfreiheit,
- Kap. I. 3.5.3 „StEP MoVe“ Aktualisierung der Aussage der Karten des übergeordneten Straßennetzes,
- Kap. I. 3.8.2 „Im Verfahren befindliche Bebauungspläne“ Aktualisierung,
- Kap. I. 3.8.3 „Landschaftsplan II-L-10 Moabiter Insel“ Anpassung, dass der Bebauungsplan sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes befindet,

- Kap. II 3.4.2 „Stellplätze und Garagen“ Ergänzung der Auswirkung der aktuelle AV Stellplätze,
- Kap. II. 3.6.2 (Grünfestsetzung) „Dachbegrünung“ Ergänzung eines Hinweises zur Auswahl der Pflanzen, dass heimisches Saatgut verwendet werden soll bzw. mindestens Pflanzen, die sich nicht invasiv verbreiten,
- Kap. II. 3.6.2 Klarstellung, dass sich die Ausnahme für die Festsetzung Nr. 14 nur auf den Eingeschossener im MU 2 bezieht,
- Kap. II.3.7.1 „Gehrechte für die Allgemeinheit“ Richtigstellung des Verweises auf den städtebaulichen Vertrag,
- Kap. III. 3 „Auswirkung auf die soziale und grüne Infrastruktur“ Aktualisierung der Versorgungssituation der öffentlichen und privaten Spielplätze und Klarstellung zur Unterscheidung von öffentlichen und privaten Spielflächen,
- Kap. V „Rechtsgrundlagen“ Aktualisierung hinsichtlich der BauNVO.

## **8 Bezirksamtsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf II-91-1**

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat den Bebauungsplanentwurf II-91-1 für das Grundstück Rathenower Straße 16 als Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und als Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am 9. Januar 2024 beschlossen. Zudem wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 9. Januar 2024 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans II-91-1 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung zur Anzeige gebracht wird.

## **9 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Mit Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 10. Januar 2024 wurde der Bebauungsplan II-91-1 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zur Überprüfung im Anzeigeverfahren an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat IC übersandt.

Mit Schreiben vom 12. Februar 2024 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat IC mit, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die im Schreiben genannten Hinweise wurden berücksichtigt.

## **V      Rechtsgrundlagen**

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

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578)

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

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

Berlin, den 29.02.2024

.....gez. Gothe.....  
Gothe  
Bezirksstadtrat

.....gez. Giebel.....  
Giebel  
Fachbereichsleitung Stadtplanung (komm.)

## **VI Anhang**

### **1 Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

1. Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
3. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 1 sind nur gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

4. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 darf eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise um 100 m<sup>2</sup> für Balkone zugelassen werden
5. Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 GRZ überschritten werden.
6. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 gilt die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern, technischen Einrichtungen wie Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dienen und eingehaust sind. Die Dachaufbauten sind bis zu 2,5 m über der jeweils zulässigen Oberkante zulässig. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahmen von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen mindestens in einem Winkel von 45 Grad hinter der straßenseitigen Baugrenze zurücktreten. Die Festsetzung gilt nicht für die bebaubare Fläche mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN.
7. Die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.  
Die Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Flächen mit einer zulässigen Oberkante von 38,7 m über NHN in den Teilflächen MU 1 und MU 2 und von 41,0 m über NHN in der Teilfläche MU 1.

### Weitere Arten der Nutzung

8. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 2, für Wohnungen für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen verwendet wird.
9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für die Anlieferung.
10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

### Immissionsschutz / Klimaschutz

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen entlang der nachfolgenden Linien mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu einem Fassadenbereich außerhalb der jeweils genannten Linien ausgerichtet sein:
  1. Obergeschoss entlang der Linie JFMN
  2. Obergeschoss entlang der Linie JFMN
  3. Obergeschoss entlang der Linie JFMO
  4. Obergeschoss entlang der Linie F1FPQ und SRMO
  7. Obergeschoss entlang der Linie K1L

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite sowie Wohnungen die zur Linie JI und Wohnungen im 4. bis 6. Obergeschoss, die zur Linie JK und im 7. Obergeschoss, die zur Linie JK1 ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

12. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

## **Grünfestsetzungen**

13. Im Geltungsbereich ist pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18- 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
14. Im urbanen Gebiet, Teilfläche MU 2 sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Dachaufbauten, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind die Dachflächen der überbaubaren Fläche mit der zulässigen Oberkanten von 38,7 m über NHN sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Im urbanen Gebiet in den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die Dachflächen der überbaubaren Flächen mit den zulässigen Oberkanten von jeweils 38,7 m über NHN intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 80 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Gebot der Begrünung gilt nicht für Terrassen, Wege und notwendige Spielplätze gemäß Bauordnung Berlin.

## **Sonstige Festsetzungen**

16. Die Fläche a ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3 m als Verbindung zwischen den Punkten CD und EF zu belasten.

## **Hinweise**

1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## **2            Abkürzungsverzeichnis**

|          |                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------|
| ABI      | Amtsblatt für Berlin                                       |
| AGBauGB  | Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches                  |
| BauGB    | Baugesetzbuch                                              |
| BauNVO   | Baunutzungsverordnung                                      |
| BauO Bln | Bauordnung für Berlin                                      |
| BEP      | Bereichsentwicklungsplanung                                |
| BGBI     | Bundesgesetzblatt                                          |
| FNP      | Flächennutzungsplan                                        |
| GFZ      | Geschossflächenzahl                                        |
| Kap.     | Kapitel                                                    |
| LaPro    | Landschaftsprogramm                                        |
| LEP HR   | Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg |
| OK       | Oberkante                                                  |
| ÖPNV     | Öffentlicher Personennahverkehr                            |
| PlanZV   | Planzeichenverordnung                                      |
| RLS-90   | Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90           |
| StEP     | Stadtentwicklungsplan                                      |
| WBM      | WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte                   |