

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT

Stadtentwicklungsamt

- Fachbereich Stadtplanung -

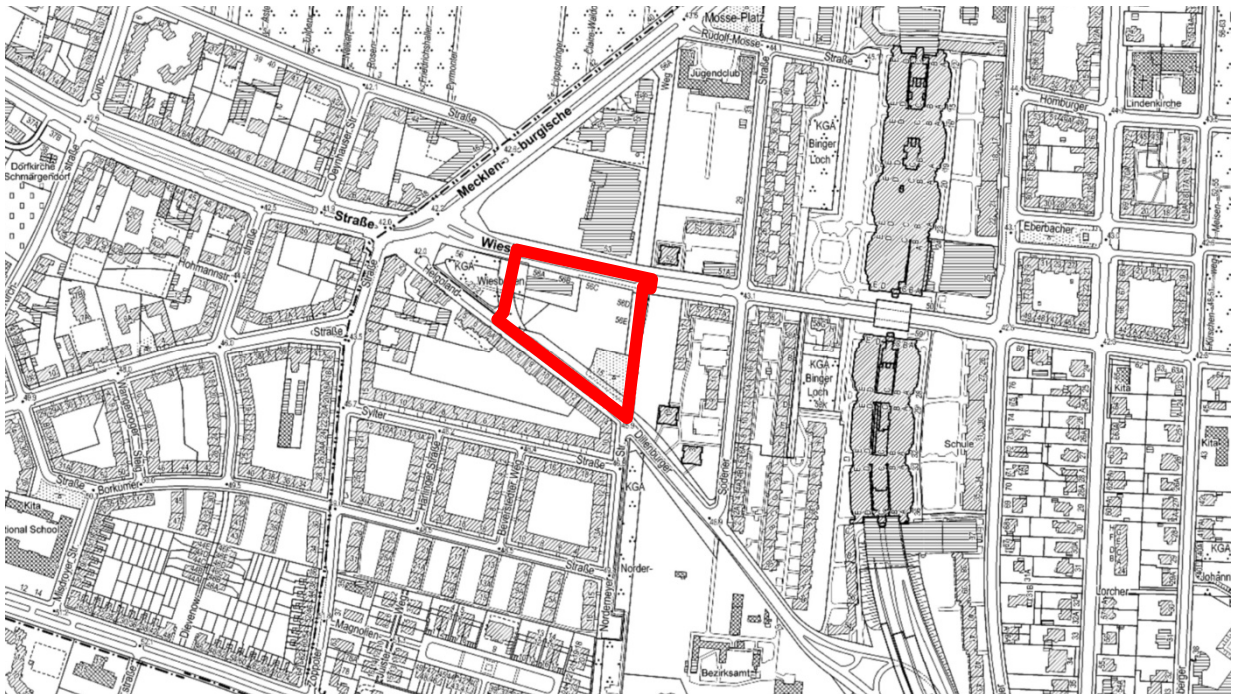
Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

für das Gelände zwischen Wiesbadener Straße, Franz-Cornelsen-Weg, Helgolandstraße und Kleingartenanlage Wiesbaden sowie für Abschnitte der Wiesbadener Straße und der Helgolandstraße

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und

zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE

Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe)

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil	4
I	Planungsgegenstand	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
I.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
II	Ausgangssituation	6
II.1	Beschreibung des Plangebiets	6
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen ..	10
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept	31
IV	Planinhalt	34
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	34
IV.2	Baugebiet	35
IV.3	Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	47
IV.4	Immissionsschutz	49
IV.5	Grünflächen	61
IV.6	Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen	61
IV.7	Sonstige Festsetzungen	66
IV.8	Hinweise	66
IV.9	Flächenbilanz	68
V	Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)	70
VI	Verfahren	74
VI.1	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	77
VI.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	80
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	84
VII.1	Öffentliche Belange	85
VII.2	Private Belange	91
VIII	Auswirkungen der Planung	93

	VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	93
	VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	98
	VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	99
	VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr	100
	VIII.5 Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen.....	102
B	Rechtsgrundlagen	106
C	Abkürzungsverzeichnis	107
D	Anhang	109
I	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen (TF)	109
II	Hinweise	113

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben auf dem Gelände zwischen Wiesbadener Straße, Franz-Cornelsen-Weg, Helgolandstraße und Kleingartenanlage Wiesbaden sowie für Abschnitte der Wiesbadener Straße und der Helgolandstraße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf bildet der rechtswirksame Bebauungsplan IX-47.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE ist die vorgesehene Bebauung der Grundstücke Wiesbadener Straße 56A, 56B, Wiesbadener Straße 56C, 56D, 56E, Helgolandstraße 15 sowie der Flurstücke 192 teilweise und 311 teilweise zur Schaffung neuen Wohnraums. Die Entwicklung eines Wohnquartiers soll zur Deckung des erhöhten Wohnraumbedarfs in Berlin beitragen. Nach derzeitigem Planungsstand ist hierzu die Errichtung von 219 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 22.000 m² vorgesehen. Zudem soll im Plangebiet eine Kindertagesstätte entstehen und der vorhandene öffentliche Spielplatz an der Helgolandstraße planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die überholte Straßenplanung des Bebauungsplans IX-47 (Verbreiterung Wiesbadener Straße und Verbindung Wiesbadener Straße / Helgolandstraße) überplant und neu geordnet.

Die geplante Bebauung besteht aus 10 Gebäuden mit Geschosswohnungen, sowie einer gemeinsamen privaten Tiefgarage. Die Wohnanlage soll in drei Bauabschnitten realisiert werden. Für den 3. Bauabschnitt ist der Abriss des Bestandsgebäudes Wiesbadener Straße 56 A und 56 B (im Weiteren „Telekom-Gebäude“) erforderlich.

Für den 1. Bauabschnitt des Projekts (Haus 1 bis 3) wurde bereits 2018 eine Baugenehmigung mit planungsrechtlichen Ausnahmen- und Befreiungsentscheidungen auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan IX-47) erteilt; dieser 1. Bauabschnitt mit 59 Wohnungen und 36 Stellplätzen wurde inzwischen realisiert. Die darüberhinausgehenden Bauabschnitte 2 (Haus 4 bis 7) und 3 (Haus 8 bis 10) widersprechen aufgrund der geplanten Wohnbebauung auf Straßenverkehrsfläche und privater Grünfläche sowie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans IX-47 und sind nicht genehmigungsfähig, sodass ein Planerfordernis besteht. Die Vorhabenträgerin hat deshalb im Februar 2021 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, durch das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gesamtvorhabens geschaffen

werden sollen. Dieses wurde im Vorfeld mit dem Bezirksamt in seinen Grundzügen abgestimmt und ermöglicht eine Bebauung, die der zentrumsnahen Lage und dem Wohnraumbedarf gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Da im vorliegenden Fall die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind (ausführlicher siehe Kapitel VI), erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4-71 VE hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 23. Februar 2021 gefasst.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE soll der Geltungsbereich neu geordnet und die Möglichkeit zur Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens mit integrierter Kindertagesstätte geschaffen werden. Weiterhin soll durch den Bebauungsplan der vorhandene öffentliche Spielplatz an der Helgolandstraße planungsrechtlich gesichert werden.

I.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE liegt im Südosten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Wilmersdorf. Es befindet sich etwa 9 km von der Berliner Mitte, ca. 5 km vom Zentrum der City West und ca. 1 km von der Stadtautobahn A 100 sowie dem S-Bahn-Ring mit dem S-U-Bahnhof Heidelberger Platz entfernt.

Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere durch angrenzende durchgrünte Wohnquartiere, eine gute Nahversorgung (Nähe zum Ortsteilzentrum Breite Straße / Berkaer Straße und benachbarter Edeka als Nahversorger) und die gute Anbindung an die City West und das Hauptzentrum Schloßstraße durch den Autobahnabzweig Steglitz und den öffentlichen Personennahverkehr (verschiedene Buslinien) aus. Das ehemals durch Kleingärten genutzte Gebiet befindet sich in einer Umbruchphase hin zu einer verstärkten Wohnnutzung.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE umfasst ca. 1,4 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Wiesbadener Straße, im Osten durch den Franz-Cornelsen-Weg, im Süden durch die Helgolandstraße und im Westen durch die Kleingartenanlage „Wiesbaden“ begrenzt.

In den Geltungsbereich einbezogen sind neben den Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin auch der öffentliche Spielplatz an der Helgolandstraße, die Flurstücke 192 tlf. und 311 tlf. sowie die Straßenverkehrsflächen der Wiesbadener Straße und der Helgolandstraße jeweils bis zur Straßenmitte.

II.1.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Südlich der Helgolandstraße befinden sich 3- bis 4-geschossige geschlossene Wohnbaustrukturen. Westlich des Plangebiets grenzt eine Kleingartenfläche an und weiter in westliche Richtung folgt das Ortsteilzentrum Breite Straße / Berkaer Straße. Im Norden befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit großem Kundenparkplatz (Edeka) und im Osten grenzt das Plangebiet an den grünräumlich gefassten Franz-Cornelsen-Weg mit dort befindlichen 4- bis 6-geschossigen Wohngebäuderiegeln und zwei Punkthochhäusern sowie einem hohen Grünanteil. Der Franz-Cornelsen-Weg zwischen der Wiesbadener Straße und Helgolandstraße ist Bestandteil einer im FNP dargestellten übergeordneten Grünverbindung, die den Volkspark Wilmersdorf mit dem Botanischen Garten verbindet. Er befindet sich auf einem Privatgrundstück, darf aber dauerhaft von der Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg genutzt werden (Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit).

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Weite Teile des Plangebiets wurden langjährig kleingärtnerisch genutzt. Nach dem Abriss der Gebäude, der Rodung der Gehölze und dem Abräumen der Vegetation liegt die Fläche seit 2017 brach.

Zwischenzeitlich wurde im Nordosten des Plangebiets der 2018 genehmigte 1. Bauabschnitt der geplanten Wohnanlage bestehend aus drei Gebäuden (Haus 1 bis 3) inkl. Tiefgarage realisiert.

Darüber hinaus befindet sich im nordwestlichen Teil des Plangebiets ein dreigeschossiges Bestandsgebäude („Telekom-Gebäude“). In diesem werden insbesondere Flächen von der Deutschen Telekom genutzt. Ein Rückbau dieses Gebäudes zur Freimachung des Baufelds kann

erst nach Ablauf des Mietvertrags (nach aktuellem Stand voraussichtlich 2030) erfolgen. Demnach kann der letzte Bauabschnitt 3 (Haus 8 bis 10) voraussichtlich erst nach dem Jahr 2030 umgesetzt werden.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 2/36, 543, 544 und 545 der Flur 4 befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin Prime Area GmbH. Die Umsetzung des geplanten Wohnungsbauprojekts setzt den Erwerb der derzeit noch im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Flurstücke 192 tlw. und 311 tlw. durch die Vorhabenträgerin voraus. Der Ankaufsprozess dieser Teilflächen erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. So hat der Portfolioausschuss (PFA) des Landes Berlin in seiner Sitzung am 27. Juni 2024 der zur Veräußerung der landeseigenen Flächen an die Vorhabenträgerin notwendigen Clusterung zugestimmt. Am 9. Januar 2025 hat die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH der Vorhabenträgerin ein Kaufangebot für die benötigten Teilflächen der Flurstücke 311 und 192 unterbreitet.

Das Flurstück 319 (Eigentum Land Berlin) wird als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, um den vorhandenen öffentlichen Spielplatz planungsrechtlich zu sichern.

II.1.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über das öffentliche Straßennetz der Wiesbadener Straße im Norden und über die Helgolandstraße im Süden. Das Plangebiet ist ca. 1 km vom Stadtring A 100 (Abzweig Steglitz) entfernt, womit eine Autobahnverbindung in die City West (Richtung Norden) und eine Anbindung an das Hauptzentrum Schloßstraße (Richtung Süd-Osten) besteht. Es ist über die Wiesbadener Straße in Richtung Westen an den Ortsteil Schmargendorf und in Richtung Osten an den Ortsteil Friedenau (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) angeschlossen.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt das Bebauungsplangebiet mit verschiedenen Buslinien über die Haltestelle „Zoppoter Straße“ in ca. 200 m Entfernung. Fußläufig befindet sich zudem in rund 900 m Entfernung der U-Bahnhof Rüdesheimer Platz (U3, Buslinie) sowie in rund 1.100 m Entfernung der S- und U-Bahnhof Heidelberger Platz mit den Ringbahnlinien S41 und S42, der S46, der U3 sowie verschiedenen Buslinien. Die Wiesbadener Straße gehört zum Vorrangnetz für Busstrecken.

Das Plangebiet ist insgesamt sowohl hinsichtlich des Individualverkehrs als auch des öffentlichen Personennahverkehrs als gut erschlossen zu bewerten.

Wiesbadener Straße

Die Wiesbadener Straße stellt hinsichtlich ihrer Funktion im übergeordneten Straßennetz eine örtliche Straßenverbindung (Stufe III) innerhalb des Hauptstraßennetzes dar und verbindet die Breite Straße/Mecklenburgische Straße (örtliche Straßenverbindung Stufe III) im Westen mit der Bundesallee (übergeordnete Straßenverbindung Stufe II) im Osten. Neben der Verbindungsfunktion dient die Wiesbadener Straße der Erschließung der angrenzenden Wohnquartiere und u.a. des Einzelhandelsstandorts in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets.

Im Bereich des geplanten Wohnstandorts weist die Wiesbadener Straße den folgenden Straßenraumquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 19,65 bis 20,45 m auf:

- Südliche Straßenraumhälfte: Gehweg: 1,7 m, Radweg: 0,9 m, Unterstreifen mit Baumstandorten: 1,3 m, Längsparkstreifen: 1,75 - 2,0 m und ein Fahrstreifen: 3,45 - 3,75 m Breite.
- Nördliche Straßenraumhälfte: Gehweg: 2,9 m, Radweg: 0,9 m, Unterstreifen mit Baumstandorten: 1,3 m, Längsparkstreifen 2,0 m und ein Fahrstreifen: 3,45 - 3,7 m Breite.

Die Umgestaltung der Wiesbadener Straße mit Verbreiterung der Radverkehrsanlagen auf 2,5 m gemäß den Vorgaben des Landes Berlin (u.a. Radverkehrsplans, AV Geh- und Radwege 2023) liegt in der Zuständigkeit des Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf. Darüber hinaus wird sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung und Durchführung der abschnittswisen Erneuerung/Instandsetzung der Gehwege inkl. des Radwegs in der Wiesbadener Straße verpflichten, welche auch im Rahmen der Baustelleneinrichtungsflächen betroffen sind.“

Helgolandstraße

Die Helgolandstraße ist Bestandteil des untergeordneten Straßennetzes mit Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere mit Anbindung an die Straße „Südwestkorso“ im östlichen Streckenverlauf. Die Abbindung der Helgolandstraße als Sackgasse für den straßengebundenen Verkehr im Bereich der Mecklenburgischen Straße unterstreicht die Anliegerstraßenfunktion der Helgolandstraße.

Im Bereich des geplanten Wohnstandorts weist die Helgolandstraße im Bestand in östlicher Blickrichtung den folgenden Straßenraumquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 19,65 bis 20,2 m auf:

- Südliche Straßenraumhälfte: Gehweg mit Baumstandorten: 5,1 m, Längsparkstreifen: 1,75 - 2,0 m, Fahrbahn: 2,75 - 2,9 m Breite
- Nördliche Straßenraumhälfte: Gehweg mit Baumstandorten: 3,0 m, Querparkstreifen: 4,3 m, Fahrbahn: 2,75 - 2,9 m Breite

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität ist mittel- bis langfristig der Umbau der Helgolandstraße durch den Bezirk auf Basis einer Machbarkeitsstudie aus Dezember 2020 geplant.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

In den Geltungsbereich einbezogen ist der öffentliche Spielplatz an der Helgolandstraße. Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur existieren im Plangebiet derzeit nicht.

Gemäß aktueller Kitaentwicklungsplanung besteht bis zum Sommer 2027 in der Bezirksregion 08 Schmargendorf, in der sich das Plangebiet befindet, ein Ausbaubedarf von 240 Kita-Plätzen. Ferner ist das Plangebiet der Schulplanungsregion 4 Schmargendorf zuzurechnen, die fünf Grundschulen umfasst. Gemäß der Stellungnahme des bezirklichen Schul- und Sportamts vom 21. Februar 2024 waren aufgrund der vorausschauenden Schulentwicklungsplanung, die auch die zusätzlichen Bedarfe des Planvorhabens berücksichtigt, für die vorgenannte Schulplanungsregion insgesamt drei kapazitätserweiternde Maßnahme in Form von modularen Ergänzungsbauten im Rahmen der Investitionsplanung angemeldet und sind teilweise bereits realisiert.

II.1.6 Technische Infrastruktur

In den angrenzenden Straßen liegen Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Gas- und Stromleitungen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Versorgung des Plangebiets mit der notwendigen technischen Infrastruktur gewährleistet ist.

II.1.6.1 Trink- und Schmutzwasser

Im Bereich der Helgolandstraße und der Wiesbadener Straße verlaufen Trinkwasserleitungen (DN 400 und DN 300) sowie eine Schmutzwasserleitung (DN 250 und DN 200). Die betroffenen Leitungen befinden sich innerhalb gewidmeter Straßenverkehrsflächen.

II.1.6.2 Elektrizität

Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen verlaufen Stromleitungen. Darüber hinaus befindet sich im Bereich des Flurstücks 2/36 mit geplanter Festsetzung als private Grünfläche eine Netzstation (Netzstation 35197). Für die Netzstation ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die Stromnetz Berlin GmbH eingetragen. Die Vorbereitung eines entsprechenden Rechts im Bebauungsplan ist daher entbehrlich.

Auch die Übergabestation für das nur noch bis voraussichtlich 2030 genutzte „Telekom-Gebäude“ Wiesbadener Straße 56A / 56B (Flurstück 544) bedarf keiner Sicherung im Bebauungsplan, da diese nur der Versorgung des Grundstücks selbst dient.

II.1.6.3 Gas

Im Bereich der Helgolandstraße verlaufen Leitungen mit Mittel- bzw. Niederdruckgas (0,1 bis 1 bar bzw. kleiner 0,1 bar). Die Gasleitungen befinden sich innerhalb gewidmeter Straßenverkehrsflächen.

II.1.6.4 Telekommunikation

Das im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegene Bestandsgebäude Wiesbadener Straße 56A / 56B („Telekom-Gebäude“; Flurstück 544) wird derzeit insbesondere von der Deutschen Telekom angemietet. Ein Rückbau des Gebäudes ist nach Ablauf des Mietvertrags zwischen der Vorhabenträgerin und der o. g. Mieterin vorgesehen (voraussichtlich 2030).

Für das Flurstück 543 ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungs-, Bau- und Benutzungsbeschränkungsrecht sowie Kabel- und Leitungsrecht für die Telekom Deutschland GmbH) eingetragen.

II.1.6.5 Fernwärme

Im Plangebiet befindet sich eine Hausanschlussleitung 2x DN 80 der Berliner Energie und Wärme AG (ehemals Vattenfall Wärme). Die Leitung dient nicht der Versorgung Dritter, so dass es keiner weiteren Regelungen im Bebauungsplan bedarf.

II.1.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmale. Südlich des Plangebiets entlang der Helgolandstraße ist eine sich über mehrere Blöcke erstreckende Wohnanlage, die „Siedlung des Beamtenwohnungsvereins zu Köpenick“, aus den Jahren 1925-31 von Kaiser & Wagenknecht und aus den Jahren 1938-39 von Walter Kaas mit Gasleuchten im Straßenraum, als Gesamtanlage denkmalrechtlich geschützt (OBJ-Dok-Nr. 09011400). Sie umfasst den Bereich Borkumer Straße 1/2, 4-11, 13-13A, 15-21A, 23-27, 29-31, 33-47, 49-53, 55; Beverstedter Weg 1-8; Dievenowstraße 15, 17-26, 30/34; Harlinger Straße 1-6; Heiligendammer Straße 28-39, 41; Helgolandstraße 7-14; Misdroyer Straße 28, 30-34; Norderneyer Straße 10-16; Sylter Straße 1-18; Wangerooger Steig 1-4, 6-10; Zoppoter Straße 13/15, 16/18, 18A, 20-20A, 22, 24-24A, 26/28, 30, 34 und kann für sich einen Umgebungsschutz in Anspruch nehmen.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich aus dem am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294). Darüber hinaus sind – soweit vorhanden – regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans Berlin zu berücksichtigen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 9. Mai 2023 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt.

II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)) legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Weiterhin sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (Grundsatz § 5 Abs. 3 LEPro 2007). Im Rahmen des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007) kommt ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen eine erhöhte Bedeutung zu. Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Freiraumentwicklung soll der dauerhaften Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen dienen. Komplexe Ökosysteme sollen geschützt und die ökonomischen, sozialen Freiraumfunktionen gesichert und entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE wird den vorgenannten Grundsätzen des LEPro 2007 Rechnung getragen.

II.2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Die Verordnung über den LEP HR vom 29. April 2019 wurde im GVBl S. 294 bekanntgemacht.

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

unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung soll zu energiesparenden und verkehrsvermeidenden Siedlungsstrukturen führen, die auch den Anforderungen des Ressourcen- und Klimaschutzes Rechnung tragen (Grundsatz 8.1). Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (Grundsatz 8.3).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-71 VE berücksichtigt die im LEP HR angegebenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

II.2.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) beinhaltet für das Plangebiet keine regionalplanerischen Festlegungen.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche W2 (Dichtestufe bis GFZ 1,5) dar. Der östliche Teil des Plangebiets wird zudem zusammen mit dem außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Franz-Cornelsen-Weg als Grünfläche dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine übergeordnete Grünverbindung, die den Volkspark Wilmersdorf mit dem Botanischen Garten verbindet. Der Geltungsbereich liegt außerhalb, jedoch unmittelbar angrenzend, an das im FNP dargestellte Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Da im Plangebiet Wohnbebauung geplant ist und im östlichen Teil des Plangebiets eine „private Grünfläche“ festgesetzt werden soll, wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Sowohl der Bebauungsplanentwurf 4-71 VE als auch der angrenzend festgesetzte Bebauungsplan 4-57 VE sehen im Bereich der Grünverbindung des FNP Berlin die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ mit entsprechendem Grüncharakter vor. Die im FNP Berlin dargestellte übergeordnete Grünverbindung ist somit im räumlichen Zusammenhang nachgewiesen. Die im Plangebiet 4-71 VE vorgesehene private Grünfläche wird den Charakter des Grünzugs stärken (offene Bepflanzungsstruktur, Aufgreifen des Motivs der Kirschbäume).

Auch hinsichtlich der Dichtestufe der Wohnbaufläche ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem FNP Berlin entwickelbar. Zwar wird der GFZ-Orientierungswert für Wohnbaufläche W2 durch das Vorhaben deutlich überschritten. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV FNP (sog. 3-ha-Regel) können andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als 3 ha jedoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die

Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Dies muss erst recht für die bloße Überschreitung des GFZ-Orientierungswerts für Flächen kleiner 3 ha gelten, wie im vorliegenden Fall gegeben – die Größe des Baugebiets „Wohnen“ liegt deutlich unter 1 ha. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 der AV FNP ist selbst eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die im geplanten Baugebiet vorgesehene Dichte mit einer rechnerischen GFZ von 2,67 basiert auf einem konkreten städtebaulichen Vorhaben. Die geplante Bebauung fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein. Mit der geplanten Bebauung soll eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung erfolgen. Die aus der geplanten 5- bzw. 6-geschossigen Blockrandbebauung mit einem nach Süden geöffneten Innenhof resultierende Dichte erscheint für diese innenstadtnahe Lage angemessen und städtebaulich vertretbar, um die begrenzten gut erschlossenen Flächenpotenziale in der Stadt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen.

Der Bebauungsplan ist gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I B vom 5. Mai 2023 aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Grünverbindung wird entsprochen.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. Sie sind als Konzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. In den StEP werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und der mit ihm verfolgten Planungsziele insbesondere der StEP Wohnen von Belang.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Berliner Senat hat am 22. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima) beschlossen. Dieser schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den erwarteten Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: Für kurze Wege, für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst der StEP Klima 2.0 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Abhängigkeit der vorliegenden Stadtstruktur.

Für zehn urbane Stadtstruktur- und Flächentypen zeigen Profile, welche Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung besonders relevant sind. Welche dieser Maßnahmen konkret zum Einsatz kommen, muss anhand von Projekt, Ort und Rahmenbedingung entschieden werden. Das Plangebiet wird in der Karte zur Stadtstruktur- und Flächentypen als Typ 3 „Zeilenbebauung“ kategorisiert.

Gemäß **Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“** liegt das Plangebiet innerhalb der *Kompakten Stadt der kurzen Wege* und wird als neues Stadtquartier mit Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr / mit Anbindung an das E-Bus-Liniennetz oder andere klimaneutrale Verkehrsnetze dargestellt. Für die Umsetzung der Stadt der kurzen Wege werden für den Typ 4 „Mobilität smart gestalten“ und „Umsteigen“ (zu Fuß / Rad / ÖPNV / E-Mobilität) als besonders relevante Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen definiert. Dabei sollen insbesondere Ladestationen und Sharing-Angebote geschaffen werden.

Hinsichtlich des **Handlungsansatzes 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“** ist das Plangebiet zum Teil als Siedlungsfläche mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld darstellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Schwerpunkt-raums für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. Für die Umsetzung von klimaoptimierten sowie kühlenden Grün- und Freiräumen werden für den Typ 4 „Bewässern“ und „Mehrfach nutzen“ als besonders relevante Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen definiert. Dabei sollen insbesondere Speicher- und Bewässerungssysteme installiert sowie Flächen beispielsweise durch Urban Gardening oder Sportflächen auf dem Dach betrieben und somit einer Doppelnutzung zugeführt werden.

In der Karte zum **Handlungsansatz 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“** liegt das Plangebiet innerhalb des Schwerpunkt-raums für das Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation. Die Fläche ist dabei für die lokale Gefährdung durch Überflutung als gering eingestuft. Für die Umsetzung zur Vorsorge für Starkregen und Hochwasser werden für den Typ 4 keine besonders relevanten Maßnahmen definiert.

Die Handlungsansätze 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ und 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ weisen das Plangebiet nicht als Handlungsraum aus.

Entsprechend der Einteilung des Plangebiets in den **Stadtstruktur- und Flächentyp 3 „Zeilenbebauung“** in Verbindung mit den Handlungsansätzen nennt der StEP Klima 2.0 folgende besonders relevante Maßnahmen für das Plangebiet:

- Kompakt gestalten (Aufstocken, Anbau, Ersatzbauten),

- Durchmischen (Angebote des täglichen Bedarfs, Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen),
- Mobilität smart gestalten (Ladestationen, Sharing-Angebote),
- Umsteigen (zu Fuß, mit Rad, ÖPNV, E-Mobilität),
- Energetisch sanieren (Modernisierung, Dämmung, Gebäudehülle, Erneuerung Heizungssystem),
- Durchlüften (Vernetzung Hof / Grünflächen),
- Verschatten (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung),
- Begrünen (Fassaden- und Dachbegrünung, Entsiegelung),
- Verdunsten (Urban Wetlands),
- Klimakomfortplätze anlegen (begrünte Stadtplätze, Sonnenschutz),
- Ausstattung klimaoptimieren (anteilig offene Grünflächen),
- Bewässern (Speicher- und Bewässerungssystem),
- Mehrfach nutzen (Urban Gardening, Sport auf dem Dach),
- Regenwasser speichern (Baumrigolen, blau-grüne-Dächer),
- Versickern (Teilversiegelung, Mulden, Rigolen, Sickerschächte),
- Zuführen (Regenwasser von befestigten Flächen zuleiten).

Im **vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE** werden die Vorgaben des StEP Klima 2.0 mithilfe von entsprechenden Grünfestsetzungen, Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt und wurden die Entwässerungsmöglichkeiten durch ein Niederschlagsentwässerungskonzept ermittelt, welches Bestandteil des Durchführungsvertrags zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin ist. Den Zielen des StEP Klima 2.0 wird damit durch die Planung entsprochen.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe 2030) wurde am 2. März 2021 vom Berliner Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen.

Der StEP MoVe 2030 umfasst thematische und räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung 2030 werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe 2030 aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – Abteilung IV (Mobilität) bereitgestellten und zuletzt im Januar und Oktober 2023 aktualisierten Karten, wird die nördlich des Plangebiets verlaufende Wiesbadener Straße demnach als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft. Gleiches gilt für den nahe des Plangebiets gelegenen Straßenzug Breite Straße / Mecklenburgische Straße.

Zu der südlich des Plangebiets verlaufenden Helgolandstraße werden keine Aussagen getroffen.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE stehen dem StEP MoVe nicht entgegen.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Berliner Senat hat in seiner Sitzung am 3. September 2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 beschlossen, der damit den bisherigen StEP Wirtschaft 2030 ersetzt. Gegenstand des StEP ist die Aktivierung, Entwicklung und Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Es sollen eine strategische Flächenvorsorge zur Attraktivitätssteigerung von Berlin als Wirtschaftsstandort sowie das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt werden. Darüber hinaus sind der Nachhaltigkeitsgedanke der klimaschützenden und -angepassten Flächenqualifizierung sowie die effiziente Flächennutzung in Form einer baulichen Verdichtung wichtige Aspekte des neuen StEP.

In der gesamtstädtischen Einordnung ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE als Stadtraum mit guter SPNV-Anbindung (Bestand) dargestellt. Entsprechende Stadträume sollen zukunftsorientiert transformiert, qualifiziert und weiterentwickelt werden. In der Karte des räumlichen Leitbilds wird der Geltungsbereich zudem als prioritäre Fläche der klimaschützenden Stadtentwicklung dargestellt. Die enge Verzahnung von Siedlungsstruktur und Verkehr bildet gemäß StEP Wirtschaft 2040 die Basis für Entwicklungsoptionen, die den Klimaschutz voranbringen. Weitere Aussagen zum Plangebiet werden im StEP Wirtschaft 2040 nicht getroffen.

In der Nähe des Plangebiets (nördlich der Mecklenburgischen Straße) sollen die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebiets „Forckenbeckstraße“ gemäß den Karten „Gesamtstädtische Einordnung“ und „Räumliches Leitbild“ zu einem innovativen Wirtschaftsquartier transformiert werden. Die vorgenannten gewerblichen Bauflächen sollen gesichert und entwickelt werden.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE stehen dem StEP Wirtschaft 2040 nicht entgegen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Berliner Senat hat am 3. September 2024 den aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstums neu erstellten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) beschlossen, der die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2040 benennt. Dieser verfolgt vor allem das Ziel, sowohl mehr als auch preiswerten Wohnraum zu sichern und zu bauen. Zusätzliche Wohnungen sollen dabei sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen der Flächenverbrauch weiter minimiert, klimagerechte Quartiere entwickelt und bedarfsgerechte Infrastrukturen bereitgestellt werden. Der StEP Wohnen 2040 ersetzt den bisherigen StEP Wohnen 2030.

Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist und wieviel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, sowie aufzuzeigen, wo geeignete Wohnungsbaupotenziale innerhalb des Stadtgebiets liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2040. Dabei benennt der StEP Wohnen 2040 Schwerpunkträume und Potenzialflächen in der Stadt, die aufgrund stadtplanerischer Kriterien günstige Voraussetzungen für den Wohnungsbau mitbringen. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend den stadtentwicklungspolitischen Zielen umzusetzen.

In der Karte der großen Wohnungsbaupotenziale zum StEP Wohnen 2040 wird das Plangebiet als Standort mit einem Wohnbaupotenzial von 200-499 Wohneinheiten und einer mittelfristigen Realisierungseinschätzung gekennzeichnet. Der erste Bauabschnitt im Bereich des Plangebiets mit 59 Wohneinheiten wurde bereits realisiert.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Karte „Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau“ als ein Gebiet mit Potenzial für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit einem Wohnbaupotenzial von 200-499 Wohneinheiten ausgewiesen. Da der Bebauungsplan die Schaffung von insgesamt 219 Wohneinheiten (einschließlich 1. BA) inklusive mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum planungsrechtlich ermöglichen soll, wird der Zielsetzung des StEP Wohnen entsprochen. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen wird zudem berücksichtigt, dass die geplante Bebauung auf der östlich angrenzenden landeseigenen Fläche langfristig sinnvoll baulich ergänzt werden kann.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der am 12. März 2019 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE trifft der StEP Zentren 2030 keine Aussagen. Das Plangebiet liegt außerhalb der definierten Zentrenstruktur. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-71 VE wirkt sich nicht auf die Umsetzung der Ziele der StEP Zentren 2030 aus.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 16. Juni 2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindlich zu berücksichtigende Planung beschlossen.

Seit dem 1. November 2018 ist eine überarbeitete und aktualisierte Fassung der Leitlinie anzuwenden. Die Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge sind anzuwenden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen neues Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen wird. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehende Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche von der Vorhabenträgerin zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind und die zu tragenden Leistungspflichten müssen insgesamt angemessen sein.

Zu den Regelungen gehören die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger fachlicher Untersuchungen, die Kostenübernahme für die Erschließung, die Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen, Grundschulplätzen und öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen gedeckt wird, die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Grundsätzlich besagt das „Berliner Modell“, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderungsfähigem, mietpreisgebundenem Wohnraum bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, vorbehaltlich besonderer konkreter

Umstände des Einzelfalls. Der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll für Vorhaben, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnnutzung, grundsätzlich 30 Prozent betragen. Die Regelungen dienen dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und der Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Die von der Vorhabenträgerin zu übernehmenden Maßnahmen und Kosten, darunter die Realisierung eines Anteils mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums sowie die Anzahl zu erbringender Kitaplätze, sind Gegenstand eines Durchführungsvertrags (siehe Kapitel V). Gemäß „Berechnungstool“ vom 6. März 2025 (ausgefüllt durch die Ingenieursozietät Rek & Wieck) konnte die Angemessenheit der grundsätzlich vorgesehenen Leistungspflichten gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ nachgewiesen werden.

Die Vorhabenträgerin hat sich in ihrem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 9. Februar 2021, zuletzt vervollständigt am 23. Februar 2021 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen (Zustimmungserklärung).

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen

II.2.5.1 Nahverkehrsplan Berlin

Der am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan (NVP) für 2019 - 2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

II.2.5.2 Lärmaktionsplan / Lärmminderungsplanung

Der Berliner Senat hat am 23. Juni 2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019 - 2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort. 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.

In den strategischen Lärmkarten werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE folgende aus dem Verkehrslärm (Straße, Schiene, Luft) resultierenden Lärmbelastungen ausgewiesen:

- In der Strategischen Lärmkarte L DEN (24h Ganztage): unter 55 bis 74 dB(A)
- In der Strategischen Lärmkarte L NIGHT (8h Nacht): > 45 bis 64 dB(A).

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sowie der Auswertung der strategischen Lärmkarten ist davon auszugehen, dass immissionsschutzfachliche Belange berührt werden. Die Ziele der Lärminderung werden durch schalltechnische Untersuchungen sowie durch Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigt. Inhaltlich wird hierzu auf die Kapitel IV.4 „Immissionsschutz“ und VIII. 1 „Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima“ verwiesen.

Der Lärmaktionsplan wird gegenwärtig fortgeschrieben (Lärmaktionsplan 2024–2029).

II.2.5.3 Luftreinhalteplanung

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend: 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Verringerung von Feinstaubbelastungen bis zum Jahr 2010 abzielte. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde vom Berliner Senat im Jahr 2013 eine 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (für die Jahre 2011 bis 2017) beschlossen.

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung (für die Jahre 2018 bis 2025) wurde am 23. Juli 2019 vom Berliner Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM₁₀) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Maßnahmenpeilern:

1. Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen,
2. Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings),
3. Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30,
4. Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW).

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE liegt laut Flächennutzungsplan Berlin nicht innerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung.

Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung sind nicht erkennbar. Auf Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans für die Konzentration der Luftschadstoffe NO₂ und PM₁₀ (Jahresmittelwerte) ist künftig nicht davon auszugehen, dass Grenzwerte für das Plangebiet überschritten werden.

Der Luftreinhalteplan wird gegenwärtig fortgeschrieben (Luftreinhalteplan, 3. Fortschreibung).

II.2.5.4 BerlinStrategie 3.0 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Am 13. April 2021 beschloss der Berliner Senat das als „BerlinStrategie 3.0“ betitelte Stadtentwicklungskonzept, das als ressortübergreifendes Leitbild die Strategien und Programme der Senatsverwaltungen bündelt. Mit der BerlinStrategie werden auch die zentralen Herausforderungen der Stadt adressiert: Steuerung des Wachstums, stärkere Stadt-Umland-Verflechtung, Klimawandel, Digitalisierung, demografische Veränderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Zentral für die BerlinStrategie ist, dass das bestehende Prinzip der integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auch zukünftig fortgesetzt wird, denn die kompakten, polyzentralen Stadtstrukturen ermöglichen die Stadt der kurzen Wege.

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

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE befindet sich in keinem der in der BerlinStrategie ausgewiesenen Schwerpunkträume.

II.2.5.5 Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP)

Der Berliner Senat hat am 25. August 2020 den Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP) beschlossen. Der Plan beschreibt die Entwicklungsperspektive der knapp 880 Berliner Kleingartenanlagen mit ihren insgesamt rund 71.000 Parzellen. Im KEP wird die westlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE angrenzende Kleingartenanlage „Wiesbaden“ (landeseigen) der Entwicklungskategorie 3 („langfristige Nutzungsperspektive“) zugeordnet, was bedeutet, dass diese Kleingartenanlage grundsätzlich bis 2030 geschützt ist. Eine vorzeitige Inanspruchnahme darf nur im Falle eines nachgewiesenen Bedarfs und nach negativer Prüfung alternativer Flächen für soziale Infrastruktur erfolgen. Als Bemerkung zur Kleingartenanlage „Wiesbaden“ wird im Anhang des KEP (S. 23) aufgeführt, dass es sich bei dieser um eine FNP-Wohnbaufläche handelt, der geltende Bebauungsplan (B-Plan IX-47) hier Gewerbe festsetzt und die Kleingartenfläche eine Prüffläche im StEP Wohnen ist.

Die im FIS-Broker abrufbare Karte „Kleingartenentwicklungsplan 2030 – Entwicklungskategorien“ lokalisiert die im KEP als Entwicklungskategorie 3 eingestufte Fläche der Kleingartenanlage „Wiesbaden“. Demnach befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE (einschließlich der beabsichtigten Ankaufsfläche eines Teils des landeseigenen Flurstücks 192) außerhalb der im Plan gelb dargestellten Fläche („langfristige Nutzungsperspektive“). Es ist demnach davon auszugehen, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE nicht den Entwicklungsperspektiven des KEP entgegenstehen.

II.2.5.6 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt 2010 wurde am 11. Januar 2011 durch den Berliner Senat beschlossen. Es beruht auf dem 1999 als städtebauliches Leitbild für eine Reurbanisierung und Revitalisierung der historischen Mitte und der City-West vom Berliner Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das durch das Planwerk Innere Stadt 2010 sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wird. Dieses stellt ein mögliches baulich-räumliches Bild für Teile des Bereichs innerhalb des S-Bahn-Rings dar. Im Vordergrund steht neben der Ausdifferenzierung von Räumen bzw. Adressen (Profilierung der „Kieze“) die Verknüpfung ortsbezogener und gesamtstädtischer Planungen.

Im Planwerk Innere Stadt wurden sechs Schwerpunkträume identifiziert, auf denen der stadtplanerische Fokus in den kommenden Jahren liegen wird. Zu diesen Schwerpunkträumen gehört das Plangebiet nicht.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat bislang keine Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Es liegt jedoch ein Bereichsentwicklungsplan (BEP) im Entwurf aus dem Jahre 2013 mit Aussagen zum Plangebiet vor. Aktuell erfolgt eine Aktualisierung der Bereichsentwicklungsplanung „City West“ - der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE liegt jedoch außerhalb dieser BEP-Kulisse.

Der Entwurf der BEP von 2013 sieht für den Geltungsbereich ein Mischgebiet vor, im südöstlichen Plangebietsbereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und eine Grünverbindung sowie ein wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraumes vorgesehen.

Das im BEP-Entwurf verzeichnete Nutzungskonzept wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE berücksichtigt. Die Art der Nutzung konzentriert sich zukünftig jedoch auf „Wohnen“.

II.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.7.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 27. Mai 2021 das Zentren- und Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als auch als fachlicher Teilplan zur Bereichsentwicklungsplanung (AV-BEP Nummer I.3) beschlossen (ABl. S. 2547).

Zentrale Inhalte des Zentren- und Einzelhandelskonzepts sind die Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Bezirk in Hinblick auf die entsprechenden gesamtstädtischen Ziele. Zudem sollen die bereits bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Hinblick auf eine nachhaltige funktionierende Versorgungsstruktur der Bevölkerung im Bezirk erhalten werden.

Das Plangebiet selbst ist keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Jedoch existieren im näheren räumlichen Umfeld zwei relevante zentrale Versorgungsbereiche. Räumlich am nächsten liegt das Ortsteilzentrum Breite Straße / Berkaer Straße in einer Entfernung von ca. 0,5 km westlich des Plangebiets. Ungefähr 1 km östlich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus das Nahversorgungszentrum Rüdesheimer Platz.

Am nächsten zum Plangebiet, aber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, befindet sich nördlich der Wiesbadener Straße ein großflächiger Edeka-Markt. Das Plangebiet wird im Zentren- und Einzelhandelskonzept daher als gut versorgter Bereich dargestellt.

Neuansiedlungen sollen im Prognoseraum Schmargendorf, in dem sich das Plangebiet befindet, in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und ansonsten nur an städtebaulich integrierten Standorten, die im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation beitragen.

II.2.7.2 Bezirkliches Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels (BAFOK)

Mit dem Bezirklichen Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels (BAFOK) von September 2023 wurden für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Klimaanpassungsmaßnahmen erarbeitet. Um den Herausforderungen durch zunehmende Hitzetage und Tropennächte sowie häufigere Starkregenereignisse zu begegnen, wurden aufbauend auf einer umfangreichen Analyse zwei Leitthemen gesetzt, und zwar die „Wassersensible Stadtentwicklung“ sowie die „Hitzeangepasste Stadtentwicklung“.

Das Plangebiet weist gemäß den Darstellungen des BAFOK eine hohe Dichte der Hitzebelastung am Tag sowie eine hohe bis sehr hohe Dichte der Hitzebelastung in der Nacht auf. Grün- und Freiflächen sind in 250 m Entfernung erreichbar (Erreichbarkeit zur öffentlichen bioklimatischen Entlastung). Ferner weist das Plangebiet auf Basis von Überstaugeschehen im Zeitraum 2005 bis 2017 eine mäßige lokale Gefährdung durch Überflutung auf (Stufe 2 von 4).

Das BAFOK trifft im Ziel- und Maßnahmenteil unter dem Leitthema „Wassersensible Stadtentwicklung“ keine Aussagen zum Plangebiet. Zum Leitthema „Hitzeangepasste Stadtentwicklung“ beinhaltet das BAFOK im Bereich des Plangebiets folgende Plandarstellungen:

- Klimaangepasste Umstrukturierung von Grün- und Freiflächen (inkl. Kinderspielplätze); die Darstellung betrifft den öffentlichen Spielplatz im Bereich Helgolandstraße
- Friedhöfe und Kleingartenanlagen als Klimaoasen qualifizieren; diese Darstellung beinhaltet abweichend vom aktuellen Bestand noch weite Teile des Plangebiets
- Erreichbarkeit von wohnungsnahem Grün verbessern; diese Darstellung betrifft sowohl die Nord-Süd-Verbindung des Cornelsen-Wegs als auch die Vernetzung der Grünflächen der Gartenarbeitsschule Wilmersdorf mit dem Friedhof der evangelischen Kirchgemeinde Schmargendorf.

II.2.8 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 8. Juni 2016 (Abl. S. 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, deren Vorgaben hier zusammenfassend wiedergegeben werden.

Der **Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“**, der Schwerpunkte der Belastung und zum Schutz der Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser in ihrer räumlichen Abgrenzung darstellt, ordnet das Plangebiet als „Siedlungsgebiet“ ein. Hier gelten u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

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

- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Darüber hinaus wird die Fläche einem „Vorsorgegebiet Klima“ zugeordnet, für das u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Bereichs für „sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit“, für den folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert sind:

- Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion,
- vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung,
- Vermeidung von Bodenverdichtung,
- fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden,
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden.

Der **Programmplan „Landschaftsbild“** beschäftigt sich mit der Gesamtheit des vom Menschen wahrnehmbaren Erscheinungsbilds eines Gebiets. Ziele für Berlin sind bspw. die Eigenart besonderer Orte zu bewahren und zu stärken sowie Alleen und Straßenbäume zu erhalten und zu pflegen. Das Plangebiet wird als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Es werden u.a. folgende Maßnahmen benannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofrings als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,

- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Der **Programmplan „Biotop- und Artenschutz“** stellt wertvolle Lebensräume und geeignete Entwicklungsräume dar. Ziel ist, die hohe biotische Vielfalt dauerhaft zu erhalten. Das Plangebiet ist darin im Hinblick auf die klassifizierten Biotopentwicklungsräume als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Es werden u. a. folgende Maßnahmen benannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Das Plangebiet wird im **Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“** als bebauter Bereich der Kategorie II eingeordnet. Die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen reicht in dieser Kategorie von nicht versorgt bis unterversorgt. Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum werden als hoch, die Anforderungen an den privaten / halböffentlichen Freiraum als minimal bis durchschnittlich eingestuft. Bei den Maßnahmen für die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume bedeutet dies insbesondere:

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

Im östlichen Bereich des Plangebiets tangiert ein als „Grünfläche / Parkanlage“ ausgewiesener Freiraum, für den folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert sind:

- 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.

Seit 2004 ergänzt die **„Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)“** das Landschaftsprogramm. Die aktuelle GAK verzichtet dabei weitestgehend auf die Benennung einzelner Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Dargestellt werden die dichtbebaute Innenstadt, die übergeordneten Freiraumstrukturen, wie zum Beispiel das „Grüne Band Berlin“, die vier Berliner Naherholungsgebiete sowie ein innerstädtischer und ein die Randbezirke durchlaufender Parkring. Innerhalb dieser Suchräume benennt die GAK Räume mit erhöhtem Handlungsbedarf bzw. hohen Ausgleichspotenzialen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE ist nicht Bestandteil einer der vorgenannten Ausgleichssuchräume.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 4-71 VE wurden verschiedene Fachuntersuchungen erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange zu untersuchen. Die entsprechend getroffenen Regelungen im Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag kommen auch den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm zugute.

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen getroffen, um die Entwicklungsziele und Maßnahmen der Teilpläne des LaPro zu erreichen:

- Festsetzung von öffentlichen (Spielplatz) und privaten Grünflächen,
- zeichnerische Festsetzung einer Baukörperausweisung mittels Baugrenzen für eine kompakte und flächensparende Bauweise,
- textliche Festsetzung zu Baumpflanzungen,
- textliche Festsetzung zur Dachbegrünung,
- textliche Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- textliche Festsetzung zur Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen,
- textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau bei der Befestigung von Wegen und Zufahrten,

- Regelung im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Maßnahmen des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Regenwasserbewirtschaftungskonzepts,
- Regelung im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Maßnahmen des qualifizierten Grün- und Freiflächenplans.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Die geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-71 VE bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-47 (festgesetzt am 28. Februar 1962; verkündet am 12. März 1962 im GVBl. S. 269), teilweise geändert durch die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-A (festgesetzt am 9. Juli 1971; verkündet am 5. August 1971 im GVBl. S. 1232).

Bebauungsplan IX-47

Der Bebauungsplan IX-47 setzt als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE ein allgemeines Wohngebiet (aW) gemäß § 7 Nr. 8 BO58 in der Baustufe III/3 (3 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,9) fest. Die zulässige Bebauungstiefe beträgt 13 m gerechnet von der Baugrenze. Es gilt die geschlossene Bauweise. Durch den Bebauungsplan IX-47 wurden die f.f.-Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben und neue Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt mit dem Planungsziel einer Straßenerweiterung der Wiesbadener Straße, einer zusätzlichen Straßenverbindung zwischen Wiesbadener Straße und Helgolandstraße und einer Aufgabe der östlich im Geltungsbereich gelegenen Norderneyer Straße zugunsten einer öffentlichen Grünfläche. Kleinere Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-47 sind zudem als private Grünfläche festgesetzt.

Bebauungsplan IX-A

Mit dem Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971 wurden für sämtliche zum damaligen Zeitpunkt festgesetzten Bebauungspläne die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 umgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-71 VE soll die geltenden Bebauungspläne IX-47 und IX-A innerhalb des Geltungsbereichs aufheben und ersetzen.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen folgende festgesetzte Bebauungspläne:

IX-47

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE wird der östliche Teilbereich des Bebauungsplans IX-47 überplant. Die „westliche Blockspitze“ (Eigentum Land Berlin, derzeitige Nutzung: Kleingärten „KGA Wiesbaden“) zwischen Wiesbadener Straße, Vorhabengrundstück und Helgolandstraße wird nicht überplant, somit gelten in diesem Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-47 weiterhin fort. Festgesetzt ist hier ein Gewerbegebiet in der Baustufe II/3 (2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3 und GFZ: 0,6) sowie die offene Bauweise. Zudem sind im Bebauungsplan IX-47 Straßenverkehrsflächen festgesetzt zur Verbreiterung der Wiesbadener Straße und zur Verbindung der Wiesbadener Straße mit der Helgolandstraße.

IX-54

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-54 (festgesetzt am 12. April 1965, verkündet am 30. April 1965 im GVBl. S. 478) grenzt nördlich an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE und umfasst das Gelände zwischen Mecklenburgischer Straße, Franz-Cornelsen-Weg und Wiesbadener Straße. Der Bebauungsplan IX-54 setzt ein Gewerbegebiet, 4 Vollgeschosse, GRZ: 0,5 und GFZ: 1,2 sowie die offene Bauweise fest. Die Fläche der nicht ausgebauten Norderneyer Straße wurde als öffentliche Grünfläche „Grünzug“ festgesetzt.

4-57 VE

Direkt östlich an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE (festgesetzt am 28. September 2021, verkündet am 9. Oktober 2021 im GVBl. S. 1.186) an. Dieser sieht eine Nachverdichtung des vorhandenen Wohnquartiers durch 4- und 6-geschossige Zeilenbebauungen (Baukörpereinzelfestsetzung) vor. Eine Durchwegung für die Öffentlichkeit wird über den Franz-Cornelsen-Weg durch ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

IX-102 (+ IX-D)

Südöstlich des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE (Block Norderneyer Straße / Dillenburger Straße / Lentzeallee) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-102 (festgesetzt am 21. Dezember 1970; verkündet am 6. Januar 1971 im GVBl. S. 1). Der Bebauungsplan IX-102 setzt für den nördlichen Block eine Gemeinbedarfsfläche „Gartenarbeitschule“ mit zulässig 2 Vollgeschossen, GRZ: 0,2, GFZ: 0,4 und offene Bauweise fest. Für den südlichen Block ist das Sondergebiet „Pädagogisches Zentrum und Max-Planck-Institut“ mit einer GRZ: 0,3, BMZ: 4,0 und offener Bauweise festgesetzt. Der westliche Streifen im Geltungsbereich sieht die Festsetzung einer Grünfläche „Dauerkleingärten“ vor (hier befindet sich die „KGA Norderney“). Durch den Bebauungsplan IX-D (festgesetzt am 28. August 1984; verkündet am 11. September 1984 im GVBl. S. 1283) wurde die Planergänzungsbestimmung Nr. 5 zur kleingärtnerischen Nutzung durch eine neue Planergänzungsbestimmung ersetzt.

Baunutzungsplan

Für die Blöcke südlich und südwestlich des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE gilt der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (beschlossen am 22. Juni 1960, Abl. von Berlin 1961, S. 742). Dieser trifft in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der BO 58, den historisch übergeleiteten f.f.- Straßen- und Baufluchtlinien sowie den Änderungen durch den Bebauungsplan IX-A (festgesetzt am 9. Juli 1971, verkündet am 5. August 1971 im GVBl. S. 1232) die Regelungen eines qualifizierten Bebauungsplans.

Für diese Blöcke ist ein allgemeines Wohngebiet (aW) gemäß § 7 Nr. 8 BO 58 in der Baustufe III/3 (3 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,9) festgesetzt. Die zulässige Bebauungstiefe beträgt 13 m gerechnet von der Baugrenze und es gilt die geschlossene Bauweise.

II.2.11 Landschaftspläne

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE befindet sich kein festgesetzter oder in Aufstellung befindlicher Landschaftsplan.

II.2.12 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept

Die Vorhabenträgerin Prime Area GmbH beantragte am 9. Februar 2021 (zuletzt vervollständigt am 23. Februar 2021) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs des Architekturbüros Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten GmbH.

Auf den Vorhabengrundstücken (Flur 4, FlSt. 2/36, 543, 544 und 545 sowie den derzeit noch im Eigentum des Landes Berlin befindlichen und durch die Vorhabenträgerin zu erwerbenden Flurstücke 192 tlv. und 311 tlv.) mit einer Fläche von insgesamt ca. 9.030 m² beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Errichtung einer 5- bis 6-geschossigen Wohnbebauung mit 219 Wohneinheiten, einer begrünten Tiefgarage (mit 40 Pkw-Stellplätzen sowie Technikflächen und Anbindung über zwei Rampen an die Wiesbadener Straße), einer Kindertagesstätte mit 21 Plätzen sowie der Schaffung einer privaten Grünfläche. Das Vorhaben soll in insgesamt drei Bauabschnitten realisiert werden. Für drei geplante Gebäude (Haus 1 bis 3) an der Wiesbadener Straße, Ecke Franz-Cornelsen-Weg mit einer Geschossfläche von ca. 6.630 m² ist die Baugenehmigung (nach § 63 BauO Bln) bereits am 14. Juni 2018 erteilt worden; dieser 1. Bauabschnitt wurde inzwischen realisiert.

Aufgrund des Bestandsgebäudes Wiesbadener Straße 56A / 56B („Telekom-Gebäude“) und dessen Nutzung insbesondere durch die Deutsche Telekom bis voraussichtlich 2030 erfolgt die Realisierung des Vorhabens in zwei weiteren, zeitlich gestaffelten Bauabschnitten (Bauabschnitt 2: Häuser 4 bis 7 und Bauabschnitt 3: Häuser 8 bis 10).

Die Wohnhäuser der insgesamt drei Bauabschnitte bilden in ihrer städtebaulichen Figur entlang der Wiesbadener Straße eine Blockrandbebauung, an die sich im Osten (entlang des Franz-Cornelsen-Wegs und umlaufend um den öffentlichen Spielplatz) und im Westen des Vorhabengebiets (angrenzend an die verbliebene Kleingartenanlage) jeweils Gebäuderiegel anschließen, die sich bis an die Helgolandstraße erstrecken. Durch die geplante Gebäudekubatur entsteht ein großzügiger, nach Süden bzw. zur Helgolandstraße hin geöffneter Innenhof. Der begrünte Hof bietet gemeinschaftliche Freiflächen, Privatgärten und Spielbereiche. Nördlich angrenzend an den öffentlichen Spielplatz ist die Freifläche der Kindertagesstätte geplant.

Mit der vorgesehenen Bebauungsstruktur soll der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets sowie den aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden. Aufgrund der wachsenden Zahl an Haushalten und dem weiterhin hohen Zuzug nach Berlin aus dem In- und Ausland besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum, der durch den Neubau moderner Wohnformen in angemessener baulicher Dichte aufgegriffen werden muss.

Im Laufe des Planverfahrens wurde das städtebauliche Konzept im Hinblick auf die Geschossigkeit und Höhe der Neubauten entlang der Helgolandstraße sowie im Bereich der östlich angrenzenden Kleingartenanlage überarbeitet und weiterentwickelt. Aufgrund der südlich angrenzenden

denkmalgeschützten Gesamtanlage (Siedlung des Beamtenwohnungsvereins zu Köpenick) erfolgten hierzu auch denkmalrechtliche Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde. Im Ergebnis wurden die geplanten Gebäude entlang der Helgolandstraße und der Kleingartenanlage – dies betrifft die Häuser Nr. 6 bis 8 – im Planungsprozess um ein Geschoss verringert, die Gebäudehöhe entsprechend reduziert und soll das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Damit sind im Bereich der Helgolandstraße und entlang der Kleingartenanlage nun vier Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss vorgesehen. Durch die vorgenommene Änderung der Gebäudekubatur passt sich die geplante Neubebauung höhenmäßig an die gegenüberliegende denkmalgeschützte Umgebungsbebauung an. Aufgrund der Rückstaffelung tritt das oberste Geschoss aus dem Straßenraum der Helgolandstraße nicht bzw. kaum in Erscheinung und es entsteht ein harmonischer Eindruck zur gegenüberliegenden denkmalgeschützten Bestandsbebauung. Die Dachflächen werden einfach intensiv mit kombinierten Photovoltaikanlagen begrünt bzw. in Teilbereichen auch als Biodiversitätsdach ausgeführt.

Die Planung sieht vor, dass ein Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung errichtet wird. Entsprechend dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ dürfen demnach nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche Wohnen der Bauabschnitte 2 und 3 (für den 1. Bauabschnitt liegt bereits eine Baugenehmigung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts vor, daher erfolgt keine Berücksichtigung) mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Wohneinheiten sollen innerhalb des 2. und 3. Bauabschnitts „gestreut“ werden; die genaue Lage und die sich ergebende Wohngeschossfläche sind Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrags zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin. Unter Beachtung der abschnittswisen Herstellung wird dabei sichergestellt, dass je Bauabschnitt (2. Bauabschnitt und 3. Bauabschnitt) ca. 30 % der Geschossfläche Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen realisiert werden.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Tiefgaragenplanung wurde nach der Behördenbeteiligung mehrfach überarbeitet. Die Tiefgarage des bereits realisierten 1. Bauabschnitts wird über eine Rampe als kombinierte Zu- und Abfahrt erschlossen. Die Verkehrsströme werden per Lichtsignalanlage (LSA) geregelt. Dafür wurde in der Baugenehmigung eine Ausnahme als Erleichterung beantragt und genehmigt. Mit der Entscheidung der Vorhabenträgerin im Juni 2024, aus wirtschaftlichen Gründen im Bereich des 2. Bauabschnitts das Untergeschoss für die Unterbringung der Technikflächen der Deutschen Telekom zu verwenden¹, werden im 2. Bauabschnitt keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen. Im 3. Bauabschnitt werden

¹ Im Untergeschoss des 2. Bauabschnitts sollen ca. 800 m² Nutzfläche für Technikräume der Deutschen Telekom geschaffen werden. Diese Maßnahme ist für den späteren Abriss des „Telekom-Gebäudes“ Wiesbadener Straße 56A / 56B erforderlich.

sechs Pkw-Stellplätze und eine zusätzliche Rampe zur Wiesbadener Straße errichtet, sodass insgesamt - nach Fertigstellung aller Bauabschnitte - 40 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung stehen. Nach Errichtung des 3. Bauabschnitts fungiert die neue, westlich gelegene TGA-Rampe als Zufahrt und die bereits bestehende, östlich gelegene TGA-Rampe als Ausfahrt zur Wiesbadener Straße.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit integrierter Kindertagesstätte auf einem zuvor kleingärtnerisch genutzten Areal geschaffen werden. Weiterhin soll durch den Bebauungsplan der vorhandene öffentliche Spielplatz an der Helgolandstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Um die Schaffung von Wohnraum sicherzustellen, sollen im Plangebiet Wohnungen als allgemein zulässig festgesetzt werden. Andere Nutzungen sollen auf das 1. Vollgeschoss beschränkt oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Zur Deckung des Wohnbedarfs auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt sowie zum Erhalt bzw. zur Entwicklung einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur im Quartier wird mit der Vorhabenträgerin ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums (30% der Geschossfläche Wohnen der Bauabschnitte 2 und 3) vertraglich vereinbart.

Durch eine erweiterte Baukörperausweisung soll ein lärmrobustes städtebauliches Konzept umgesetzt werden. Geplant ist eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Wiesbadener Straße mit sich anschließenden Gebäuderiegeln im Osten und Westen des Vorhabengrundstücks (unter Berücksichtigung des öffentlichen Spielplatzes). Die Blockrandbebauung öffnet sich im Süden Richtung Helgolandstraße. Insgesamt werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE 22.000 m² Geschossfläche ermöglicht.

Die geplanten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sind an der umliegenden, zum Teil denkmalgeschützten Bestandsbebauung orientiert und sollen ein harmonisches, maßstäbliches Einfügen der Neubebauung in das nähere Umfeld gewährleisten.

Zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds sollen oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen und Baumpflanzungen sowie eine Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs soll durch die Festsetzung einer Tiefgarage entsprochen werden. Mit den geplanten Festsetzungen zur einfach intensiven Dachbegrünung (z.T. als Biodiversitätsdach ausgeführt), zur Ermöglichung der Nutzung der Dächer für Solaranlagen, zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen auf dem Vorhabengrundstück sowie zu Baumpflanzungen soll zudem auch den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden.

Die im Bebauungsplan IX-47 festgesetzte Straßenverbindung zwischen Wiesbadener Straße und Helgolandstraße (Flurstück 192) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-71 VE mit dem Baugebiet „Wohnen“ und einer Baukörperfestsetzung überplant; die im Bebauungsplan IX-47

vorgesehene Straßenverbindung wurde über Jahrzehnte nicht realisiert. Die Flächen werden zur Zeit kleingärtnerisch genutzt.

IV.2 Baugebiet

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-71 VE sieht für die Bauflächen im Vorhabengebiet kein Baugebiet im Sinne der BauNVO vor, sondern es sollen die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für die Vorhabengrundstücke durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** bestimmt werden. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig.

Die beabsichtigten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung lassen eine Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingt notwendige Anpassungen einräumen zu können.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1** sind im Baugebiet „Wohnen“ Wohnungen allgemein zulässig. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs dominieren ebenfalls Wohnnutzungen, sodass die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Um mögliche Nutzungskonflikte mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan IX-54) im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu bewältigen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die wesentlichen Untersuchungsergebnisse und die geplanten Lärmschutzmaßnahmen sind im Kapitel IV.4 „Immissionsschutz“ dargelegt.

Im ersten Vollgeschoss sind neben den allgemein zulässigen Wohnungen auch Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Einrichtungen zusätzlich zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie weitere, das Wohnen nicht störende Nutzungen wird das Nutzungsspektrum im Plangebiet um in Wohngebieten übliche Nutzungen wie z.B. Arztpraxen erweitert. Insgesamt dient die Steuerung der das Wohnen ergänzenden Nutzungen der Nutzungsmischung, der Belebung des Quartiers und der Vermeidung von monofunktionalen Nutzungsstrukturen. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit dieser Nutzungen auf das 1. Vollgeschoss sollen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen werden und eine stärkere Gewichtung auf die Wohnnutzung gelegt werden.

Schank- und Speisewirtschaften sollen nur als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu verhindern. Mit Festsetzung der

ausnahmsweisen Zulässigkeit ergeben sich Steuerungsmöglichkeiten dergestalt, dass auch nur solche Nutzungen zugelassen werden, die hinsichtlich ihrer Größe, der Betriebszeiten und der konkreten Ausgestaltung mit dem Wohnen vereinbar sind.

[Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Im Baugebiet „Wohnen“ sind Wohnungen allgemein zulässig.

Im ersten Vollgeschoss sind zusätzlich allgemein zulässig:

- *Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.*
- *Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.*

Im Baugebiet „Wohnen“ sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der geplanten Bebauung soll eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung erfolgen. Die aus der geplanten 5- bis 6-geschossigen Blockrandbebauung mit einem nach Süden geöffneten Innenhof resultierende Dichte ist für diese innenstadtnahe Lage angemessen und städtebaulich vertretbar, um die begrenzten gut erschlossenen Flächenpotentiale in der Stadt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen. Die beabsichtigten Festsetzungen zum Nutzungsmaß ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist beabsichtigt, im Baugebiet „Wohnen“ die zulässige Grundfläche durch die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (erweiterte Baukörperausweisung), die Geschossfläche als Höchstmaß sowie die maximalen Gebäudeoberkanten im Bebauungsplan festzusetzen.

IV.2.2.1 Zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende zulässige Grundfläche soll, wie in der **textlichen Festsetzung Nr. 2** bestimmt, durch die überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil festgesetzt werden. Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an der Vorhabenplanung, belassen jedoch einen geringen Gestaltungsspielraum für die

konkrete architektonische Ausgestaltung. Mit den geplanten Festsetzungen wird eine GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,59 erreicht.

Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 10 zum ausnahmsweisen Vortreten von Balkonen, Loggien, Erkern oder ähnlichen Vorbauten entlang der Wiesbadener Straße, der privaten Grünfläche und der Gebäudestirnseiten im Bereich der Hoföffnung ergebende Grundfläche ausnahmsweise überschritten werden darf.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Im Baugebiet „Wohnen“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmsweise darf diese zulässige Grundfläche durch die sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 10 ergebende Grundfläche überschritten werden.

IV.2.2.2 Zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 3** wird im Baugebiet „Wohnen“ eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Wege, Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Fahrradabstellanlagen sowie weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszwecke des Baugebiets „Wohnen“ dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 ermöglicht.

Die Überschreitungsmöglichkeit dient der Sicherstellung einer zweckgemäßen Grundstücksnutzung sowie der Realisierbarkeit der Vorhabenplanung. Sie wird insbesondere für die geplante Tiefgarage (einschließl. ca. 800 m² unterirdischer Technikflächen für die Deutsche Telekom), aber auch für den zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen Regenrückhalteraum benötigt, die zusammen eine Unterbauung von mehr als 20 % des Baugebiets umfassen. Zudem wirkt sich aus, dass sich die Berechnungsvorschriften für die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Zuge der 2024 durch die Landesgruppe Berlin des BDVI neu herausgegebenen Kommentierung zum Bauordnungs- und Bauplanungsrecht für Berlin spürbar verschärft haben.

Betrachtet man die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich der privaten Grünfläche im Osten des Plangebiets, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,82.

Dem Planungsziel eines begrünten und von Stellplätzen freigehaltenen Innenhofs wird durch die textliche Festsetzung Nr. 11 entsprochen, durch die sichergestellt wird, dass die Pkw-Stellplätze auf die Tiefgarage konzentriert werden müssen. Zur Sicherung einer hohen Qualität der Freiflächen muss die Erdüberdeckung unterirdischer baulicher Anlagen zudem im Mittel mindestens 0,80 m betragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 19).

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Im Baugebiet „Wohnen“ darf die zulässige Grundfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Wege, Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Fahrradabstellanlagen sowie weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszwecke des Baugebiets „Wohnen“ dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

IV.2.2.3 Zulässige Geschossfläche (GF)

Im Baugebiet „Wohnen“ wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine zulässige Geschossfläche (GF) von 22.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Der Wert basiert auf dem konkreten Baukonzept der Vorhabenträgerin. Bei einer Baugebietsgröße von rd. 8.230 m² ergibt sich daraus rechnerisch eine GFZ von rd. 2,67.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 4** wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ergänzend bestimmt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche im Baugebiet „Wohnen“ auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Mit der Regelung wird die Größe der Geschossfläche – unabhängig von der Frage, ob das Staffelgeschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Absatz 12 BauO Bln ausgebildet wird oder nicht – nach oben hin eindeutig limitiert und sichergestellt, dass der ermittelte Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen für den tatsächlich errichteten Umfang an Wohnbebauung ausreicht.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Baugebiet „Wohnen“ die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist ein durchgängiges Kellergeschoss geplant, welches aufgrund der Geländetopografie, abfallend Richtung Westen, in der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F und A teilweise im Mittel um mehr als 1,40 m herausragt, wodurch das Sockelgeschoss in diesen Bereichen gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln als Vollgeschoss anzusehen ist. Da hier jedoch im Sockelgeschoss nur Keller- und Nebenräume geplant sind und keine Wohnräume, wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5** geregelt, dass diese Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

[Rechtsgrundlagen: § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche im Baugebiet „Wohnen“ bleiben Flächen von Abstell- und Technikräumen sowie zugehörige Erschließungsflächen im 1. Vollgeschoss auf der Fläche zwischen den Punkten ABCDEFA unberücksichtigt.

IV.2.2.4 Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit an die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) gebunden. Da diesen Obergrenzen jedoch insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt, werden diese analog angewandt.

Für das Baugebiet „Wohnen“ werden aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Orientierungswerte für Obergrenzen für Allgemeines Wohngebiet angesetzt. Diese belaufen sich für die Grundflächenzahl auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl auf 1,2. Beide Orientierungswerte werden im Baugebiet „Wohnen“ überschritten. Dies ist – neben der Umsetzung eines qualifizierten städtebaulichen Konzepts – auch aufgrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerechtfertigt.

Im Baugesetzbuch, in den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie in den Zielen des Flächennutzungsplans findet sich der im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gebotene Vorrang der Innenentwicklung wieder. Das Plangebiet ist dabei durch seine innerstadtnahe Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV für eine hohe Ausnutzung der bestehenden Bebauungspotenziale geeignet. Durch die Nachverdichtung dieses gut erschlossenen, vormals gärtnerisch genutzten Gebiets wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont.

Bereits im Jahr 2014 wird in § 1 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbVO) vom 1. Mai 2014 ausgeführt, dass die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet ist. Zusätzlich stellt der IBB Wohnungsmarktbericht 2024 aufgrund der weiterhin wachsenden Zahl an Haushalten einen erheblichen Bedarf an Wohnraum fest, der durch den Wohnungsneubau aufgegriffen werden sollte. In der aktuellen Fassung des StEP Wohnen 2040 wird wiederholt auf den besonderen Handlungsbedarf in der Bereitstellung und Sicherung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum im Land Berlin hingewiesen. Aus diesem Grund ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wesentliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE. Diesem öffentlichen Belang soll durch eine

optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-71 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit 219 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums. Durch den dabei zu schaffenden Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll eine soziale Mischung im Plangebiet begünstigt und der Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte an den Stadtrand entgegengewirkt werden. Bei Einhaltung der Orientierungswerte zur städtebaulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO ließen sich nur deutlich weniger Wohnungen realisieren als vorgesehen.

Die Erhöhung der baulichen Dichte wird durch Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Tiefgaragen und Dächer sowie zur Neuanpflanzung von Bäumen und der Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen flankiert. Die Begrünungsmaßnahmen werden insgesamt zu einer hohen Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen beitragen und sich zudem günstig auf das lokale Klima und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung auswirken.

Darüber hinaus erfordern die hohen Straßenverkehrslärmbelastungen im Bereich der Wiesbadener Straße eine besondere Berücksichtigung im städtebaulichen Konzept. Das Konzept eines lärmrobusten Städtebaus reagiert auf diese Lärmbelastung. Die geplanten Gebäudehöhen sind an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert und gewährleisten ein maßstäbliches Einfügen der Neubebauung in das nähere Umfeld.

Das hohe Nutzungsmaß ermöglicht die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum bei gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung durch das Vorhaben ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt.

IV.2.2.5 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Höhenfestsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine kleinteilig differenzierte Festsetzung der Gebäudeoberkanten (OK) als Höchstmaß. Die Höhenangaben erfolgen in Meter über Normalhöhennull (m über NHN).

Für die im Baugebiet „Wohnen“ geplanten Baukörper sind für die im Norden und Osten gelegenen Häuser 1-3 und 9-10 gemäß Festsetzungen jeweils maximale Gebäudeoberkanten (OK) von 65,0 m über NHN, für die im Südosten gelegenen Häuser 4-5 von 64,6 m über NHN und für die im Süden und Westen gelegenen Häuser 6-8 von 61,3 m über NHN zulässig. Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von sechs (Häuser 1-5 und 9-10) bzw. fünf Vollgeschossen (Häuser 6-8).

Durch weitere Festsetzungen zur maximalen Höhe der Oberkanten (von 61,3 m über NHN im Bereich der Häuser 1-5 und 9-10 bzw. von 58,0 m über NHN im Bereich der Häuser 6-8) werden sowohl entlang der Wiesbadener Straße, der privaten und öffentlichen Grünfläche, der Helgolandstraße als auch hofseitig eine weitgehend einfache Abstufung gewährleistet und die Ausbildung einer klar erkennbaren Traufkante bereits oberhalb des 4. Vollgeschosses (Häuser 6-8) bzw. 5. Vollgeschosses (Häuser 1-5 und 9-10) sichergestellt. Das 5. bzw. 6. Vollgeschoss wird durch Rücksprung der Fassaden straßen- wie hofseitig – außer im Bereich der Treppenhäuser und architektonischen Gestaltungselemente – abgestuft ausgebildet. Zur Einhaltung der Abstandsflächen erfolgt im Westen zur Kleingartenanlage „Wiesbaden“ hin eine zweifache Abstufung von 61,3 m über 58,0 m zu 54,6 m über NHN.

Die Begrenzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen leitet sich zuvorderst von den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden südlich der Helgolandstraße ab. Der feingegliederte Höhenwechsel zwischen den geplanten Häusern 5 und 6 korrespondiert mit dem Höhenversprung der gegenüberliegenden Bestandsgebäude Helgolandstraße 10 und 11.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die neu zu errichtenden Gebäude die Bestandsbebauung nicht wesentlich überragen. Dadurch fügen sich die geplanten Wohngebäude hinsichtlich ihrer Höhe in die angrenzende Bestandsbebauung ein. Durch Rücksprung des obersten Geschosses werden städtebaulich deutlich wahrnehmbare Trauf- und Firstkante ausgebildet.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Überschreitung der festgesetzten Oberkanten von 61,3 m über NHN, 64,6 m über NHN und 65,0 m über NHN durch Dachaufbauten

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können in Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten der Staffelgeschosse sollen Schornsteine, Lüftungsrohre, Aufzugsanlagen, Austrittsbauwerke für Dachterrassen, Solaranlagen sowie technische Dachaufbauten gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 6** ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und einen allseitigen Mindestabstand von 2,0 m zur Außenkante des obersten Geschosses einhalten. Mit der textlichen Festsetzung wird eine zurückhaltende bzw. ruhige und den Baukörper nicht dominierende Dachlandschaft gesichert.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Im Baugebiet „Wohnen“ sind oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 61,3 m über NHN, 64,6 m über NHN und 65,0 m über NHN Schornsteine, Lüftungsrohre, Aufzugsanlagen, Austrittsbauwerke für Dachterrassen, Solaranlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von

2,0 m über der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens im Maß ihrer Höhe von der Außenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

Überschreitung der festgesetzten Oberkanten von 54,6 m über NHN, 58,0 m über NHN und 61,3 m über NHN durch Brüstungen

Gemäß der Vorhabenplanung sollen die abgestaffelten Bereiche der Gebäude als Terrassen (bzw. bei der festgesetzten Oberkante von 54,6 m über NHN als Balkone) ausgebildet werden. Die Begehbarkeit der Flächen erfordert hier daher die Ausbildung von Brüstungen. Die Festsetzung Nr. 7 trägt dieser Notwendigkeit Rechnung, ohne dass hierfür eine allgemein größere maximale Höhe der Oberkanten der einzelnen Gebäudeteile festgesetzt werden muss. Für die Brüstungen ergeben sich damit maximale Oberkanten von 55,0 m über NHN, 58,4 m über NHN bzw. 61,7 m über NHN. Mit Satz 2 der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich hierdurch keine Überschreitungen bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen ergeben.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Die im Baugebiet „Wohnen“ festgesetzten Oberkanten von 54,6 m über NHN, 58,0 m über NHN und 61,3 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 0,4 m überschritten werden. Dies gilt nicht, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Höhenfestsetzung Tiefgarage

Für Tiefgaragen soll eine Höhe der Deckenoberkante von 43,6 m über NHN festgesetzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Hiermit soll erreicht werden, dass sich die Tiefgarage unauffällig in die Umgebung einfügt und nicht mit der erforderlichen Erdüberdeckung (siehe textliche Festsetzung Nr. 19) und Begrünung der Tiefgaragendecke deutlich wahrnehmbar über das umliegende Gelände herausragt. Die Festsetzung steht einer möglichen Geländemodellierung zur räumlichen Gliederung und Auflockerung der Außenanlagen nicht entgegen; diese wurde im Rahmen des qualifizierten Freiraumkonzepts abgestimmt. Städtebauliches Ziel ist es, dass der begrünte und gärtnerisch gestaltete Innenhof auch von der Helgolandstraße einsehbar bleibt und Blickbeziehungen (bspw. durch Stützwände zur Errichtung der Tiefgarage) nicht gestört werden.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Im Baugebiet „Wohnen“ dürfen die Deckenoberkanten von Tiefgaragen (einschließlich Technikflächen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 43,6 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Tiefgaragenzufahrt und technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.

IV.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

IV.2.3.1 Bauweise

Für das an die nordwestliche Baugebietsgrenze unmittelbar angrenzende Gebäudeteil wird mittels textlicher Festsetzung Nr. 9 geregelt, dass hier an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass eine etwaige spätere Bebauung im Bereich der „westlichen Blockspitze“ zwischen Wiesbadener Straße, Vorhabengrundstück und Helgolandstraße langfristig sinnvoll ergänzt werden kann. Eine Abstandsfläche vor der entsprechenden Außenwand ist gemäß § 6 Abs. 1 BauO Bln nicht erforderlich.

Darüber hinaus sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-71 VE keine Festsetzung einer Bauweise vor. Eine solche ist vor dem Hintergrund der geplanten Baukörperausweisung, durch die die Stellung der Baukörper bestimmt wird, entbehrlich.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Im Baugebiet „Wohnen“ sind die Gebäude entlang der Linie YZ ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

IV.2.3.2 Baukörperfestsetzung

Der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten GmbH wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen, differenzierte Festsetzung von Gebäudeoberkanten als Höchstmaß und einer maximalen Geschossfläche (GF) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO mit Hilfe von Baugrenzen, innerhalb derer bauliche Anlagen zulässig sind, in der Planzeichnung bestimmt. Die Baukörperfestsetzung orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept, lässt aber auch geringe Spielräume bspw. für architektonisch gewünschte Vor- und Rücksprünge zur Gliederung der Fassade sowie für die Errichtung von Balkonen, Erkern und (geringfügig aus dem Hauptbaukörper herausragende) Loggien zu.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

Zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperfestsetzung (Baugrenzen in blau)

IV.2.3.3 Vortreten von Gebäudeteilen

Die Baukörperfestsetzung ist so gewählt, dass sich die in der Vorhabenplanung vorgesehenen Balkonen, Loggien, Erkern oder ähnlichen Vorbauten grundsätzlich innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Hiervon soll an drei räumlich eingegrenzten Bereichen ausnahmsweise abgewichen werden können, ohne dass hierfür eine großzügigere Festsetzung der Baugrenzen erfolgt: Entlang der Wiesbadener Straße, entlang der privaten

Grünfläche sowie entlang der Linien DE und GH. In der entsprechenden textlichen **Festsetzung Nr. 10** werden für die vorgenannten Bereiche zudem Umfang und Voraussetzung für die Ausnahme bestimmt (Umfang des Vortretens vor die Baugrenze, Verhältnis der summierten Länge der vortretenden Gebäudeteile pro Geschoss zur betroffenen Fassadenlänge). Hiermit wird sichergestellt, dass die Hauptfassadenfront der Gebäude noch erkennbar bleibt und keine durchgehende Balkonfront vor der Fassade entsteht. In den übrigen Bereichen ist ein Vortreten von Balkonen, Loggien, Erkern oder ähnlichen Vorbauten vor die Baugrenze gemäß textlicher Festsetzung unzulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Für die baulichen Anlagen im Baugebiet „Wohnen“ kann oberhalb des 1. Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien, Erker oder ähnliche Vorbauten ausnahmsweise zugelassen werden:

- *entlang der Wiesbadener Straße um bis zu 0,8 m vor die Baugrenze, sofern die summierte Länge der vortretenden Gebäudeteile pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte der betroffenen Fassadenlänge einnimmt.*
- *entlang der privaten Grünfläche um bis zu 0,6 m vor die Baugrenze, sofern die summierte Länge der vortretenden Gebäudeteile pro Geschoss nicht mehr als ein Drittel der betroffenen Fassadenlänge einnimmt.*
- *entlang der Linien DE und GH um bis zu 0,3 m vor die jeweilige Baugrenze, sofern die summierte Länge der vortretenden Gebäudeteile pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte der betroffenen Fassadenlänge einnimmt.*

In den übrigen Bereichen ist ein Vortreten von Balkonen, Loggien, Erkern oder ähnlichen Vorbauten vor die Baugrenze unzulässig.

IV.2.3.4 Abstandsflächen

Bezogen auf die maximalen Höhen der Oberkante ist die vorgesehene erweiterte Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Soweit sich durch diese Festsetzungen geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.

Dessen ungeachtet wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet, dass es durch das Bauvorhaben – mit Ausnahme einzelner Aussparungen für Abstaffelungen der Gebäude im Bereich des Innenhofs – zu keinen Abstandsflächenüberschreitungen i.S.d. § 6 Abs. 2 BauO Bln kommt. Nachbarliche Belange sind somit nicht berührt.

Auch im Bereich der vorgenannten hofseitigen Aussparungen der Gebäude bleiben gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, da sich die Aussparungen ausschließlich auf das oberste Geschoss beziehen und damit die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse in keiner Weise beeinträchtigen.

IV.2.3.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet oberhalb der Geländeoberfläche zugunsten einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten. Auf dem Vorhabengrundstück ist ausschließlich eine Zuwegung für Rettungsfahrzeuge im Bereich der privaten Grünfläche vorgesehen. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 11** wird daher bestimmt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagen in dem Baugebiet „Wohnen“ im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Die textliche Festsetzung gilt nicht für Fahrradstellplätze.

Pkw-Stellplätze für die Bewohner des Gebiets sollen stattdessen in einer eingeschossigen Tiefgarage mit insgesamt 40 Pkw-Stellplätzen konzentriert werden. Hierzu muss das Baugrundstück auch außerhalb der Baukörperfestsetzung unterbaut werden. Die Tiefgarage wird zeichnerisch festgesetzt. Durch die zeichnerisch genau bestimmte Lage der Tiefgarage wird sichergestellt, dass weiterhin ein zusammenhängender Hofbereich nicht unterbaut wird und die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich gewährleistet werden kann. Darüber hinaus ist auch eine vielfältigere und aus ökologischer Sicht höherwertige Gestaltung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern möglich.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Vorhabengebiets, dessen guter ÖPNV-Erschließung sowie der landesseitig verfolgten Mobilitätswende zur Förderung einer stadt- und umweltverträglichen Verkehrserschließung soll lediglich ein geringer Stellplatzschlüssel realisiert werden. In die Abwägung zur Größe der Tiefgarage wurde auch eingestellt, dass die Errichtung von Tiefgaragen – erst recht in mehrgeschossiger Ausführung – hohe Baukosten verursacht und somit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entgegensteht. Ferner war zu berücksichtigen, dass durch die zukünftige Verlagerung von Technikflächen der Deutschen Telekom in unterirdische Gebäudeteile Teilbereiche nicht für die Herstellung von Stellplätzen zur Verfügung stehen². Zu berücksichtigen war außerdem, dass gemäß § 49 Abs. 1 BauO Bln bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen lediglich die Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer in ausreichender Anzahl und Größe verpflichtend geregelt ist.

Die Tiefgaragenplanung wurde nach der Behördenbeteiligung mehrfach überarbeitet (ausführlicher siehe Kapitel III). Die Tiefgarage des bereits realisierten 1. Bauabschnitts wird über

² Im Untergeschoss des 2. Bauabschnitts sollen ca. 800 m² Nutzfläche für Technikräume der Deutschen Telekom geschaffen werden. Diese Maßnahme ist für den späteren Abriss des „Telekom-Gebäudes“ Wiesbadener Straße 56A / 56B erforderlich.

eine Rampe als kombinierte Zu- und Abfahrt erschlossen. Die Verkehrsströme werden per Lichtsignalanlage (LSA) geregelt. Dafür wurde in der Baugenehmigung vom 14. Juni 2018 eine Ausnahme als Erleichterung beantragt und genehmigt. Im 3. Bauabschnitt wird eine zusätzliche Rampe zur Wiesbadener Straße errichtet. In der Folge fungiert die neue, westlich gelegene TGA-Rampe als Zufahrt und die bereits bestehende, östlich gelegene TGA-Rampe als Ausfahrt zur Wiesbadener Straße. Die zwischenzeitlich angedachte Einrichtung einer Aufstellfläche für wartende Pkw an der Tiefgarageneinfahrt ist nicht mehr erforderlich. Vielmehr besteht in der Tiefgaragenebene ausreichend Stauraum (Bevorrechtigung des zufließenden Verkehrs der Tiefgarage im Rahmen der Signalisierung).

Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung des Wohnstandorts verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, ergänzende Mobilitätsmaßnahmen umzusetzen (siehe Kapitel III und V).

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 49 der BauO Bln sind bei Wohnungsbauvorhaben Fahrradstellplätze zu errichten. Diese sind wie die übrigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO im Rahmen einer Ermessensentscheidung zulässig. Gemäß Verkehrstechnischer Untersuchung (Stadt+Verkehr, 22.08.2024) werden zur Deckung der Nachfrage im ruhenden Radverkehr gemäß der Berliner Ausführungsvorschriften zu § 49 Abs. 1 und 2 BauO Bln 130 Abstellplätze im 1. Bauabschnitt und je 367 Abstellplätze im 2. und 3. Bauabschnitt nachgewiesen. Ca. 85 % der Abstellanlagen sollen unterirdisch und ca. 15 % oberirdisch angeordnet werden. Für die Bewohner und Bewohnerinnen werden gemäß dem Durchführungsvertrag zwei Lastenfahräder bereitgestellt werden. Die Lage der oberirdischen Fahrradabstellplätze ist im qualifizierten Grün- und Freiflächenplan, welcher Bestandteil des Durchführungsvertrags ist, festgelegt.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 11:

*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
Dies gilt nicht für Tiefgaragen.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung einer eingeschossigen Tiefgarage (einschließlich Technikflächen) in der Planzeichnung (rot gestrichelte Linie).

IV.3 Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

IV.3.1 Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien

Die an das Vorhabengebiet angrenzende Wiesbadener Straße und Helgolandstraße sind bis zur (zukünftigen) Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen und werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan 4-71 VE werden dabei die Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplans IX-47 (festgesetzt am 28. Februar 1962) überplant und aufgehoben.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden soll

- die Wiesbadener Straße einen zukünftigen Straßenquerschnitt von 27 m (ausgehend von der nördlichen, außerhalb des Bebauungsplans gelegenen Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt am 12. April 1965)
- und die Helgolandstraße einen zukünftigen Straßenquerschnitt von 21 m (ausgehend von der südwestlichen, außerhalb des Bebauungsplans gelegenen Straßenfluchtlinie, förmlich festgestellt am 15. Juli 1891)

erhalten. Die vorgesehenen Breiten ermöglichen eine Umgestaltung der Straßen entsprechend den Vorgaben der AV Geh- und Radwege 2023 und des Radverkehrsplans (Wiesbadener Straße).

Ein Teil der zukünftigen Straßenverkehrsfläche der Wiesbadener Straße liegt im Bereich der Flurstücke 543 und 544 der Flur 4, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden. Mit Vertrag vom 15. März 2018 hat die Vorhabenträgerin der Widmung der entsprechenden Teilflächen der vorgenannten Flurstücke (54 m² des Flurstücks 543 sowie 103 m² des Flurstücks 544) als Straßenverkehrsfläche zugestimmt. Mit Schreiben vom 19. September 2024 hat die Vorhabenträgerin darüber hinaus auch der zukünftigen Widmung einer 1,5 m² großen Teilfläche des Flurstücks 543, die im Bebauungsplan als Teil der Verkehrsfläche der Helgolandstraße festgesetzt wird, zugestimmt. Beide Flächen verbleiben im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß Hinweis Nr. 1 nicht Gegenstand der Festsetzungen. Mit Ausnahme der Flächenvorsorge im Bebauungsplan ist die qualifizierte Umgestaltung der Wiesbadener Straße und der Helgolandstraße nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern Aufgabe der hierfür zuständigen Stellen des Landes Berlin (federführend Straßen- und Grünflächenamt).

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsflächen der Wiesbadener Straße und der Helgolandstraße jeweils bis zur Straßenmitte sowie von Straßenbegrenzungslinien

IV.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zugänglichkeit der westlich an das Plangebiet angrenzenden und in Nutzung befindlichen Kleingartenparzellen sichergestellt. Im Bebauungsplan wird hierfür durch zeichnerische und **textliche Festsetzung (Nr. 21)** im Bereich des Flurstücks 192 (westlicher Randbereich des Plangebiets) auf einer 3,5 m breiten Fläche mit Anschluss an die Helgolandstraße sowie an das interne Wegesystem der Kleingartenanlage „Wiesbaden“ ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des westlich angrenzenden Grundstücks Wiesbadener Straße 56 / Helgolandstraße 21-23 (KGA „Wiesbaden“) vorbereitet.

Die entsprechende Wegetrasse ist Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit dem Baugrundstück zugehörig. Die (zukünftige) privatnützige Grundstückssituation wird durch die Festsetzung aufrechterhalten. Der Weg dient sowohl der Gebäudeerschließung innerhalb des Plangebiets, als auch der Erschließung der Kleingartenanlage außerhalb des Geltungsbereichs.

Durch die Festsetzung des Geh-, Radfahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Fläche ist von der Vorhabenträgerin für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten und wird durch die Festsetzung vor widersprechenden Nutzungen (z. B. Errichtung baulicher Anlagen) geschützt, die die Ausübung des Geh-, Radfahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden. Mit der Festsetzung wird noch kein Nutzungsrecht begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt i.d.R. durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. Grunddienstbarkeit) oder durch die Eintragung einer Baulast gemäß Bauordnung. Im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Sicherung der Erschließung der Kleingartenanlage „Wiesbaden“, entschädigungslos eine entsprechende Baulast einzuräumen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 21:

*Die Fläche **a** ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher des westlich angrenzenden Grundstücks Wiesbadener Straße 56 / Helgolandstraße 21-23 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Wiesbadener Straße 56 / Helgolandstraße 21-23 zu belasten.*

IV.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets kommt es zu erhöhten Lärmimmissionen in Form von Gewerbe- und Straßenverkehrslärm. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4-71 VE eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro KSZ erstellt (Endbericht vom 3. September 2024), in der die verschiedenen schalltechnischen Einwirkungen für das Vorhaben, aber auch die Auswirkungen des Vorhabens auf seine Umgebung ermittelt und beurteilt worden sind. In der schalltechnischen Untersuchung werden die Ergebnisse der Immissionsberechnungen aufgeführt, der Lärmschutz für die geplante Wohnbebauung beurteilt und Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Es erfolgen Vorschläge für textliche Festsetzungen, die inhaltlich in den Bebauungsplanentwurf 4-71 VE aufgenommen wurden. Da das Gesamtvorhaben in insgesamt drei Bauabschnitten umgesetzt werden soll (Realisierung des 3. Bauabschnitts (Häuser 8 bis 10) erst nach Rückbau des „Telekom-Gebäudes“ Wiesbadener Str. 56A / 56B, voraussichtlich nach 2030, möglich), erfolgte zudem eine Betrachtung der fertiggestellten Bauabschnitte 1 und 2 (Häuser 1 bis 7) mit und ohne „Telekom-Gebäude“.

Rechtliche und planerische Voraussetzungen

Für die städtebauliche Planung sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach **DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“** zu berücksichtigen. Für allgemeine Wohngebiete sieht diese DIN Orientierungswerte von **55 dB(A) am Tag** (6:00 - 22:00 Uhr) und **in der Nacht** (22:00 - 6:00 Uhr) **45 dB(A) für Verkehr** bzw. **40 dB(A) für Gewerbe** vor. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist im Rahmen der planerischen Abwägung zwar im Interesse gesunder Wohnbedingungen möglichst weitestgehend anzustreben; es handelt sich jedoch nicht um rechtlich verbindliche Grenzwerte. Hierzu führt die DIN 18005 wie folgt aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ Auch in der Lärminderungsplanung für Berlin (vgl. Kapitel II.2.5.2 „Lärmaktionsplan / Lärminderungsplanung“) wird ausgeführt, dass eine Messung des Ziels einer „lärmarmen Stadt“ ausschließlich an den Orientierungswerten der DIN 18005 häufig bedeuten würde, dass insbesondere Wohnnutzungen an Hauptverkehrsstraßen nicht möglich sind. Erforderlich ist es jedoch, die Ziele der Schaffung gesunder Lebensbedingungen durch die Vermeidung und Minimierung schädlicher Lärmeinwirkungen mit den Zielen der Nutzungsmischung und Innenentwicklung in Einklang zu bringen.

Für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet ist die Vorbelastung durch das benachbarte Gewerbe zu betrachten. Hierfür ist die **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** heranzuziehen. Gemäß 6.1 der TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte

außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten **55 dB(A) am Tag** und **40 dB(A) in der Nacht**. Einzelne **kurzzeitige Geräuschspitzen** dürfen gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte um **nicht mehr als 30 dB(A) tags** und um **nicht mehr als 20 dB(A) nachts** überschreiten. Als Beurteilungszeit gelten am Tag alle 16 Tagesstunden (6:00 - 22:00 Uhr); in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) bestimmt die volle lauteste Nachtstunde den Beurteilungspegel der gesamten Nacht. Der maßgebliche Immissionsort liegt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums.

Entsprechend dem „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ sollten folgende Prüfschritte im Sinne einer Prüfkaskade vollzogen werden, um im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung von Lärmkonflikten, die durch die Planung hervorgerufen werden können, zu prüfen.

Die Prüfkaskade sieht folgende Prüfschritte vor:

1. Trennungsgrundsatz;
2. aktive und städtebauliche Maßnahmen:
 - Maßnahmen an der Schallquelle,
 - Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls,
 - lärmrobuster Städtebau;
3. passive Maßnahmen:
 - Grundrissregelung für Wohnungen zum Schutz vor Verkehrslärm,
 - Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm,
 - Regelungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen,
 - Innenpegellösung mit teilgeöffneten Außenbauteilen zum Schutz vor Verkehrslärm,
 - Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche.

Wesentliche Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (KSZ, 3. September 2024)

Gewerbliche Geräuschimmissionen

Relevante Geräuschemissionen, die auf das Plangebiet wirken, ergeben sich aus dem Gewerbelärm durch das nördlich gelegene Einkaufszentrum (großflächiger Edeka-Markt und wenige kleine Einzelhandelsgeschäfte), hier insbesondere: Geräusche durch die Parkplatznutzung mit An- und Abfahrt (Kundenparkplatz mit zwei Ein- / Ausfahrten zur Wiesbadener Straße und zur Mecklenburgischen Straße) sowie Geräusche durch die Einkaufswagen-Sammelstelle des Edeka-

Markts³ (Netto-Verkaufsfläche ca. 3.000 m², Öffnungszeiten: werktags von 8:00 - 24:00 Uhr). Die Gewerbegeräusche liegen nur an Werktagen vor, so dass die Immissionsberechnungen nach TA Lärm für Werktage durchgeführt wurden.

Die gewerblichen Geräusche führen zu Beurteilungspegeln von bis zu **Lr = 57 dB(A) am Tag** und bis zu **Lr = 42 dB(A) in der Nacht**, wodurch es **tags und nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 2 dB(A)** gibt. Betroffen sind zur Wiesbadener Straße orientierte Fassadenbereiche von Haus 9 und des westlichen Teils von Haus 10 (Immissionsorte IO 9-03 bis IO 9-05 und IO 10-01). Pegelbestimmend wirken die Fahrzeuggeräusche auf dem Parkplatz.

Die **zulässigen Spitzenpegel** werden an allen Immissionsorten **tags und nachts unterschritten**.

Verkehrliche Geräuschimmissionen

Relevante Geräuschemissionen, die auf das Plangebiet wirken, ergeben sich aus dem Verkehrslärm der Straßen der näheren Umgebung, hier insbesondere der Wiesbadener Straße (inkl. Berücksichtigung des zusätzlichen Pkw-Verkehrsaufkommens durch die Tiefgarage des Bauvorhabens im Plangebiet 4-71 VE in Höhe von 115 Pkw am Tag und von 5 Pkw in der Nacht), der Breiten Straße und der Mecklenburgischen Straße. Da es sich bei der Helgolandstraße um eine Anwohnerstraße und gleichzeitig um eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr handelt, ist hier von keinen betrachtungsrelevanten Emissionen auszugehen.

Die höchsten Beurteilungspegel betragen tags $L_{rT} = 66 \text{ dB(A)}$ an der Nordfassade der geplanten Gebäude Haus 9 und 10 entlang der Wiesbadener Straße (IO 9-03 bis IO 9-05 und IO 10-02) und nachts $L_{rN} = 59 \text{ dB(A)}$ ebenso an der Nordfassade des geplanten Hauses 9 entlang der Wiesbadener Straße (IO 9-03). Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an keinem Immissionsort überschritten.

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts **um bis zu 11 dB(A) tags und bis zu 14 dB(A) nachts**, verursacht durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen, sind an folgenden Immissionsorten des Bauvorhabens zu verzeichnen: an der Westfassade des westlichen Gebäuderiegels (Häuser 7 bis 9: IO 7-05, IO 7-06, IO 8-03, IO 9-01), an der Südfassade von Haus 9 im Bereich der verbliebenen Kleingärten (IO 9-02) sowie an der Nordfassade der geplanten Gebäude entlang der Wiesbadener Straße (Häuser 9 bis 10: IO 9-03 bis IO 9-05, IO 10-01 und IO 10-02). Pegelbestimmend wirkt hierbei die Wiesbadener Straße und an den Immissionsorten IO 8-03 und IO 9-01 bis IO 9-02 zusätzlich die Breite Straße.

Hinsichtlich der geplanten Außenwohnbereiche (Loggien) an den nach Norden orientierten

³ Nach Angaben von Edeka werden Einkaufswagen vom Typ D130RC der Fa. Wanzl Metallwaren GmbH verwendet. Diese bestehen zwar aus einem Metallkorb, weisen jedoch lärmindernde Kunststoffummantelungen an den Stoßstellen der Körbe auf.

Fassaden zur Wiesbadener Straße wurden an verschiedenen Immissionsorten (Haus 9: IO 9-03: EG bis 2. OG, Überschreitung bis zu 1 dB; IO 9-04: EG bis 1. OG, Überschreitung bis zu 1 dB; IO 9-05: EG, Überschreitung um 1 dB sowie Haus 10: IO 10-01 und 10-02: jeweils EG, Überschreitung um 1 dB) Überschreitungen des Schwellenwerts in Höhe von 65 dB(A) (gemäß Berliner Lärmleitfaden) am Tag festgestellt.

Durch die neuen Gebäude ergeben sich veränderte Schallreflexionsbedingungen, sodass auch die Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen auf die Bestandbebauungen untersucht wurden. Folgende Immissionsorte an den Bestandgebäuden wurden repräsentativ betrachtet:

- IO B01: Helgolandstraße 5
- IO B02: Helgolandstraße 6A
- IO B03: Sodener Straße 15
- IO B04: Sodener Straße 17

Durch die Neubebauung ergeben sich im Bereich der Helgolandstraße 5 (IO B01) Erhöhungen der Beurteilungspegel um bis zu 0,2 dB(A). An allen anderen Immissionsorten verringern sich die Beurteilungspegel um bis zu 1,4 dB(A). Absolut erhöht sich der Beurteilungspegel am IO B01 nachts auf max. 50,9 dB(A) und liegt damit – wie im Nullfall – zwar über dem Immissionsgrenzwert von 45 dB(A) der 16. BImSchV, jedoch deutlich unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung (nachts: 60 dB(A)).

Da das menschliche Gehör Schalldruckdifferenzen erst ab 1 dB wahrnimmt, wird die Immissionserhöhung von 0,2 dB(A) durch Schallreflexionen von den Anwohnenden nicht festgestellt werden. Bauliche Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft wurden (absorbierende oder strukturierte Oberfläche an den westlichen Außenfassaden der geplanten Häuser 7 bis 9, Einbau von Schallschutzfenstern am IO) erscheinen jedoch aufgrund der geringen, nicht wahrnehmbaren Pegelzunahme sowie des absoluten Pegelniveaus als unverhältnismäßig und nicht angemessen.

Überdeckung der Gewerbe Geräusche durch den Straßenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit den getroffenen Annahmen die ermittelten Beurteilungspegel durch den Betrieb des Einzelhandelsmarkts die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet (WA) an den nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet tags und nachts um bis zu 2 dB(A) überschreiten. Pegelbestimmend wirken die Parkplatzgeräusche. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen jedoch aufgrund der Überdeckung durch den Straßenverkehrslärm nicht zum Tragen.

Denn betrachtet man die Gesamt-Geräuschsituation, so ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel des Straßenlärms deutlich über denen des Gewerbelärms liegen. Die Überschreitungen des

Gewerbelärms sind nachts bei den Immissionsorten IO 9-03- IO 9-05 und IO 10-01 festzustellen. An diesen Immissionsorten mit gewerblichen Überschreitungen liegen die nächtlichen Beurteilungspegel des Straßenlärms um 11 dB(A) - 18 dB(A) über denen des Gewerbelärms. Da die Überschreitungen beim Gewerbelärm ausschließlich auf die pegelbestimmenden Pkw-Geräusche zurückzuführen sind, liegt dem Gewerbe- und Straßenlärm in der Nachtzeit dieselbe Geräuschcharakteristik zugrunde, so dass allein durch das Hören der Geräusche keine Unterscheidung der Geräuschquelle (Gewerbe - Straße) möglich ist.

Gemäß TA-Lärm bedeutet dies, dass die Geräusche einer genehmigten Anlage an Immissionsorten zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führen darf, sofern diese Geräusche durch Fremdgeräusche überdeckt werden. In diesem Fall ist der Straßenverkehrslärm als Fremdgeräusch im Sinne der TA Lärm Punkt 2.4 zu verstehen, da dieser nicht der Anlage zuzurechnen ist. Kunden-Pkw, die auf die Wiesbadener Straße fahren, sind dort nicht mehr als Anlagenverkehr zu werten, da sich diese augenblicklich mit dem übrigen Verkehr vermischen (vgl. TA Lärm Punkt 7.4). Da die Beurteilungspegel des Gewerbelärms in der Nacht an den Immissionsorten IO 9-03 - IO 9-05 und IO 10-01 mindestens 11 dB(A), und somit mehr als 10 dB(A), unterhalb der Beurteilungspegel des Straßenlärms liegen, leisten die Immissionen des Gewerbes keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm. Beide Geräusche werden durch Pkw-Fahrgeräusche erzeugt, so dass von einer vollständigen Überdeckung des Gewerbelärms durch den Verkehrslärm ausgegangen werden kann.

Aus dem Verkehrslärm resultieren passive Schallminderungsmaßnahmen an der geplanten Wohnbebauung um die Anwohnenden vor Straßenlärm zu schützen. Die passiven Maßnahmen schützen gleichsam vor den Parkplatzgeräuschen aufgrund der gleichen Lärmcharakteristik. Besteht also ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm, ist somit in diesem Fall automatisch ein ausreichender Schutz vor den Parkplatzgeräuschen vorhanden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Parkplatzgeräusche durch die Verkehrsgereäusche auf den umliegenden öffentlichen Straßen überdeckt werden, womit die Parkplatzgeräusche keinen relevanten Beitrag mehr zum Gesamtlärm leisten und nicht als eigenständige Geräuschquelle wahrgenommen werden.

Der Schutz der Anwohnenden vor Gewerbelärm ist in diesem Fall, trotz einzelner Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nacht, gegeben.

Betrachtung der Lärmsituation nach Beendigung des 2. Bauabschnitts

Da nach der Realisierung des 2. Bauabschnitts (Häuser 4 bis 7) aufgrund der Vermietung des Bestandsgebäudes Wiesbadener Str. 56 A / 56 B („Telekom-Gebäude“) bis voraussichtlich 2030 mit einer mehrjährigen Baupause zu rechnen ist, wurde im schalltechnischen Gutachten untersucht, ob sich für die Gebäude des 2. Bauabschnitts besondere Lärmschutzanforderungen für die temporären baulichen Situationen mit und ohne „Telekom-Gebäude“ ergeben.

Mit dem Bestandsgebäude Wiesbadener Str. 56 A / 56 B führt der Straßenverkehr nur an wenigen Immissionsorten der Häuser 4 bis 7 zu geringfügigen Überschreitungen ($< 2 \text{ dB(A)}$) der Orientierungswerte der DIN 18005. Lediglich an der westlichen Fassade des Hauses 7 (IO 7-06) kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 4 dB(A) am Tag und bis zu 7 dB(A) in der Nacht. Dies führt dazu, dass im Vergleich zur vollständigen Bebauung, an diesem Immissionsort IO 7-06 im EG, 2. OG und 4. OG ein erhöhtes erforderliches Schalldämmmaß (um 1 dB(A)) gutachterlich empfohlen wird.

Ohne dem Bestandsgebäude Wiesbadener Str. 56 A / 56 B führt der Straßenverkehr an neun Immissionsorten der Häuser 4 bis 7 zu geringfügigen Überschreitungen ($< 5 \text{ dB(A)}$) der Orientierungswerte der DIN 18005. An der nördlichen Fassade (IO 7-01 sowie 7-02) und westlichen Fassade (IO 7-06) des Hauses 7 kommt es zudem zu höheren Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 7 dB(A) in der Nacht. Dies führt dazu, dass im Vergleich zur vollständigen Bebauung, an mehreren Immissionsorten um 1 dB(A) höhere erforderliche Schalldämmmaße gutachterlich empfohlen werden. Aufgrund der heutigen Anforderungen an die Wärmeisolierung von Fenstern ist davon auszugehen, dass üblicherweise ein Schalldämmmaß in Höhe von $R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB(A)}$ mindestens erfüllt wird, sodass auch für die Zeit ohne „Telekom-Gebäude“ und ohne dem letzten Bauabschnitt (Haus 8 bis 10) die erhöhten Schallschutzanforderungen ohne bauliche Änderungen erfüllt werden; dennoch wird eine gesonderte Prüfung im Zuge der dem Bebauungsplan nachfolgenden Objektplanung empfohlen. Im Bebauungsplan resultiert daraus kein Regelungserfordernis, da die Wahrung der Mindest-Schalldämmung der Außenbauteile durch die in Berlin als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 sichergestellt ist.

Die schalltechnische Untersuchung hat weiterhin ergeben, dass selbst in der Bauphase mit fertiggestelltem 2. Bauabschnitt (Häuser 4 bis 7) und ohne dem Bestandsgebäude Wiesbadener Str. 56 A / 56 B an den fünf untersuchten Immissionsorten im Innenhof die höchsten ermittelten Beurteilungspegel bei Außenwohnbereichen am Tag (hier beurteilungsrelevant) den Schwellenwert von 62 dB(A) (gemäß Berliner Lärmleitfaden) nicht überschreiten. Der höchste Beurteilungspegel am Tag wurde am Immissionsort AWB 01 im Innenhof in der Nähe des Hauses 7 mit $L_{rT} = 58 \text{ dB(A)}$ ermittelt, womit der Schwellenwert um min. 4 dB(A) unterschritten wird. Schallmindernde Maßnahmen für die Freiflächen / Außenwohnbereiche sind daher nicht erforderlich.

Geplante Immissionsschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Abwägung wurden Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung von Lärmkonflikten, die durch die Planung hervorgerufen werden können, gemäß der eingangs beschriebenen Prüfkaskade geprüft. Entsprechend der Priorität der Maßnahmen wurden mit Verweis auf den „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ die oben aufgeführten Prüfschritte im Sinne einer Prüfkaskade vollzogen.

Nach dem **„Trennungsgrundsatz“** im Sinne des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für das Wohnen und andere sensible Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Dieses Prinzip kann im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist häufig bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage). Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen übergeordneten planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sowie der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme sind zumeist nicht mit einer weitgehenden räumlichen Trennung unterschiedlicher Funktionen in Einklang zu bringen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE sollen folgende übergeordnete Ziele erreicht werden:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Das geplante Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, da die Innenentwicklung vorangetrieben wird. Das Plangebiet befindet sich in einem verkehrlich gut erschlossenen innerstädtischen Bereich und ist weder in einer städtischen Randlage noch in einem Außenbereich gelegen. Durch die Nachverdichtung soll eine effektive Grundstücksausnutzung, auch im Sinne eines flächensparsamen Bauens, planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE wird nicht in Erwägung gezogen, die Nutzungsstruktur dahingehend zu verändern, dass ein Mischgebiet entsteht (Verdrängung von Wohnen durch Gewerbe), in welchem den Bewohnerinnen und Bewohnern grundsätzlich höhere Schallbelastungen zugemutet werden. Dieser, dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zugrundeliegende Gedanke der Nutzungszonierung wird hier aus städtebaulichen Gründen verworfen. Abgesehen davon, dass die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ein zusätzliches Störpotenzial (u.a. durch Besucher- oder Anlieferverkehr) für die lärmsensible Wohnnutzung im Planungsgebiet und seine Umgebung zur Folge hätte, besteht ein großes gesellschaftliches Interesse an der Errichtung von Wohnraum in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen, wie es für das hier vorliegende Vorhabengrundstück zutreffend ist. Die Reduzierung von Wohnungen zugunsten gewerblicher Nutzungen ist ausdrücklich kein Planungsziel.

Bauplanungsrechtlich grenzt im Bereich der Wiesbadener Straße bereits seit Jahrzehnten ein WA-Gebiet (Bebauungsplan IX-47 vom 28. Februar 1962; wird nun teilweise überplant durch den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE) an ein GE-Gebiet (Bebauungsplan IX-54 vom 12. April 1965). Von der Möglichkeit, hier eine Wohnbebauung zu errichten, wurde jedoch erst durch den Bauantrag zum 1. Bauabschnitt des vorliegenden Projekts (Baugenehmigung von 2018) Gebrauch gemacht. Bis dahin wurde das WA-Gebiet überwiegend als Kleingartenfläche genutzt; zudem ist auf dem Grundstück Wiesbadener Straße 56A / 56B ein Bestandsgebäude („Telekom-Gebäude“) vorzufinden. Durch die geplante Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE rückt die künftige Wohnbebauung bis zu ca. 8 m näher an das GE-Gebiet, als es bislang über den Bebauungsplan IX-47 möglich ist.

Da eine Konfliktvermeidung nicht auf dem Wege der Nutzungszuordnung möglich ist, werden **aktive und städtebauliche Maßnahmen sowie passive Maßnahmen des Immissionsschutzes** ergriffen.

Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Die Lärminderungsplanung fordert ab einem Pegelbereich mit einer hohen Lärmbelastung von > 65 - 70 dB(A) am Tage und > 55 - 60 dB(A) in der Nacht die Prüfung aktiver Lärminderungsmaßnahmen. Unter aktiven Maßnahmen sind in der Regel solche zu verstehen, die direkt an oder nahe der Lärmquelle ansetzen und dort die Emission bereits so reduzieren, dass am Immissionsort eine erheblich geringere Schallbelastung auftritt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind passiven nach Möglichkeit vorzuziehen, weil damit insbesondere die Freiflächen vom Lärmschutz profitieren.

Aufgrund der zur Wiesbadner Straße hin geschlossenen Bebauung wird im vorliegenden Fall bereits ein hoher Schallschutz der zum Innenhof orientierten Fassaden erreicht (siehe folgender Abschnitt „Lärmrobuste städtebauliche Struktur“).

Bei linearen verkehrlichen Lärmquellen kommen grundsätzlich Lärmschutzwälle oder -wände als aktive Maßnahmen in Betracht. Im vorliegenden Fall sind selbstständige Lärmschutzwände und -wälle zwischen Straße und geplanter Bebauung jedoch nicht realisierbar. Derartige Anlagen hätten einerseits einen erheblichen Raumbedarf, andererseits wären deren visuelle und städtebauliche Folgen nachteilig für das Ortsbild.

Außerhalb des Vorhabengebiets kommen grundsätzlich verschiedene weitere aktive Maßnahmen zur Verringerung der Geräuschemissionen in Betracht. Diese liegen jedoch – auch da es sich bei der Wiesbadener Straße um eine übergeordnete Straße handelt – in erster Linie in der Hand der allgemeinen Stadtentwicklung in Verbindung mit Lärmaktionsplanungen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen. Hierzu zählt z.B. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, insbesondere nachts für den Kfz-Verkehr auf der Wiesbadener Straße. Durch diese wären Minderungen der Geräuschpegel von 1 bis 2 dB(A) möglich. Auch der Auftrag eines lärmindernden Fahrbahnbelags stellt eine Möglichkeit zur Geräuschminderung dar. Bei Geschwindigkeiten bis 50 km/h ergibt hier sich ein Geräuschminderungspotenzial von ca. 3 bis 4 dB(A). Entsprechende Regelungen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zugänglich und werden aufgrund der übrigen Rahmenbedingungen und Maßnahmen auch nicht für zwingend erforderlich erachtet.

Emissionen durch die Fahrzeugbewegungen auf den Tiefgaragenrampen entstehen ausschließlich durch den Anwohnerparkverkehr und sind daher grundsätzlich als sozialadäquat zu werten. Vorsorglich werden jedoch mit der **textlichen Festsetzung Nr. 14** aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die im Gebäude liegenden Seitenwände und die Decke im Bereich der Rampe schallabsorbierend ausgeführt werden. Absorber sollen bis zu einer Tiefe von 10 m, gemessen ab straßenseitiger Tiefgaragenzufahrt (Tor) montiert werden (Absorptionskoeffizient $\alpha_w > 0,7$).

Textliche Festsetzungen Nr. 14:

Zum Schutz vor Lärm sind die Decken und Seitenwände der Rampen der Tiefgarage bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend ($\alpha_w > 0,7$) auszuführen.

Das städtebauliche Konzept weist Merkmale eines lärmrobusten Städtebaus auf. Durch die geplante Baukörperstellung (geschlossene Bebauung entlang der Wiesbadener Straße, des Franz-Cornelsen-Wegs und der verbleibenden Kleingartenkolonie) und die vorgesehene Geschossigkeit (überwiegend 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) können insbesondere entlang der Lärmquellen der Wiesbadener Straße lärmabschirmende Effekte sowohl für die geplanten Wohnungen, als auch für den gemeinschaftlich genutzten Innenhof mit Spielplatz erzielt werden. Das städtebauliche Konzept wird im Bebauungsplan durch eine Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen, Festsetzung von Gebäudeoberkanten als Höchstmaß und einer maximalen Geschossfläche (GF) abgesichert. Die geplante Anordnung der Baukörper ermöglicht eine Abschirmung vor Verkehrs- und Gewerbelärm, da durch die überwiegend geschlossene Hofstruktur ein Einwirken dieser Emissionen in das Baugebiet verhindert werden kann. Lärmeinwirkungen aufgrund der Lage des Plangebiets und der bestehenden sowie zukünftigen Nutzungen wurden damit bereits auf der Ebene der städtebaulichen Zielentwicklung berücksichtigt.

Die Planung sieht eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken vor. Mit einer Erhöhung der Anzahl von wohngenutzten Gebäuden geht auch eine Erhöhung des Stellplatzbedarfs im Plangebiet durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner einher. Um eine Verträglichkeit zu erzielen, wird der Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage gedeckt. Lärmintensive oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht geplant und unzulässig. Der Lärmeintrag im Plangebiet beschränkt sich damit auf die Tiefgaragenrampen in der Wiesbadener Straße. Aufgrund der geschlossenen Baustruktur in diesem Bereich können die durch die Tiefgarage ausgelösten Emissionen nicht in den Innenhof dringen, d.h. die Auswirkungen auf das eigene Vorhaben beschränken sich auf die umliegenden Wohnräume der Tiefgaragenzufahrt (hier sind aktive Lärmschutzmaßnahmen geplant; s.o.).

Passive Schallschutzmaßnahmen

Da nicht für alle Wohnungen ein effektiver Schallschutz durch die Stellung der Baukörper bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden kann und die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht

vollständig eingehalten werden können, werden zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 von 50 dB(A) für den Nachtzeitraum werden für Wohnungen im Baugebiet „Wohnen“ zusätzlich zur Schalldämmung der Außenbauteile Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um einen ruhigen Nachtschlaf bei teilgeöffnetem Fenster zu gewährleisten. In Frage kommen hier zum einen eine geeignete Grundrissorientierung der Wohnungen, bei der die Schlafräume an der ruhigen Hofseite angeordnet werden, und zum anderen der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen, die auch im teilgeöffneten Zustand einen ausreichend niedrigen Innenpegel ermöglichen.

Die Regelung zur Grundrissorientierung hat dabei gemäß Berliner Lärmleitfaden insbesondere dann Priorität, wenn der Pegelunterschied zwischen lauterer und leiserer Seite subjektiv deutlich wahrnehmbar ist (Größenordnung $> 5 \text{ dB(A)}$) und/oder wenn auf der lauterer Seite die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung (65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) überschritten sind. Beides ist entlang der Wiesbadener Straße in weiten Teilen der Fall.

Dementsprechend wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 12** daher geregelt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Wiesbadener Straße in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zum ruhigen Blockinnenbereich ausgerichtet sein muss. Von der Grundrissregelung werden Wohnungen ausgenommen werden, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Dies betrifft Wohnungen in den Gebäudeeckbereichen; diese verfügen über keine dem Lärm abgewandte Seite, so dass ein „durchgesteckter“ Grundriss nicht bzw. nur bei sehr großen Wohnungen, die weit um die Ecke herumreichen, möglich wäre.

Für diese Wohnungen sowie für einzelne kleine Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen im bereits realisierten 1. Bauabschnitt, die ausschließlich entlang der Wiesbadener Straße ausgerichtet sind, werden im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 12 ergänzende Regelungen zur Gewährleistung eines maximalen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in einer ausreichenden Zahl an Aufenthaltsräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster getroffen. Hier sind besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung erforderlich, um einen ungestörten Nachtschlaf bei teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen. Zu den besonderen Fensterkonstruktionen zählen beispielsweise das sogenannte „Hafen-City-Fenster“ oder vergleichbare Konstruktionen, bei denen der Schall im geöffneten Zustand mehrfach umgelenkt wird und die zusätzlich über eine schallabsorbierende Verkleidung verfügen. Zur Erreichung höherer Schallpegeldifferenzen bei gleichzeitiger Lüftungsmöglichkeit kommen auch andere baulich-technische Lösungen in Betracht. Diese werden als „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ bezeichnet. Dazu zählen Maßnahmen, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen (Beispiele

für diese Lösungen sind u.a. vorgelagerte verglaste Vorbauten / Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden; Prallscheiben oder Vorhangfassaden; vorgesetzte Läden sowie baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden.).

Auf der Westseite der Häuser 7-9 ergeben sich i.d.R. Beurteilungspegel nachts von 50 bis 52 dB(A). Für die hier gelegenen Wohnungen, deren Räume ausschließlich zur Linie AF, d.h. in Richtung der bestehenden KGA „Wiesbaden“ ausgerichtet sind, wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 13** zum Schutz vor Verkehrslärm daher sichergestellt, dass auch hier für eine ausreichende Zahl an Aufenthaltsräumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Mit der Festsetzung wird auch für diesen Bereich für alle Wohnungen ein ruhiger Nachschlaf gewährleistet.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Textliche Festsetzungen Nr. 12:

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Wiesbadener Straße in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind.

Für diese Wohnungen sowie für Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich entlang der Wiesbadener Straße ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzungen Nr. 13:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für Wohnungen, deren Räume ausschließlich zur Linie **AF** ausgerichtet sind:*

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*

- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 15** wird im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm geregelt, dass die in der Vorhabenplanung vorgesehenen Außenwohnbereiche in Form von Loggien entlang der Wiesbadener Straße, bei denen der Schwellenwert von 62 dB(A) gemäß Berliner Lärmleitfaden überschritten wird, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sind, soweit die zugehörige Wohnung nicht über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügt, der zum Blockinnenbereich ausgerichtet ist. Verfügt eine Wohnung über mehrere baulich verbundenen Außenwohnbereiche entlang der Wiesbadener Straße, so ist gemäß Satz 3 der Festsetzung mindestens ein Außenwohnbereich entsprechend auszubilden. Für die Terrassen des obersten Geschosses wird eine abweichende Regelung getroffen, da hier der vorgenannte Schwellenwert unterschritten wird.

Textliche Festsetzungen Nr. 15:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Wiesbadener Straße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zum Blockinnenbereich ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Wiesbadener Straße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Von den Regelungen nach den Sätzen 1 bis 3 ausgenommen sind baulich verbundene Außenwohnbereiche des obersten Geschosses mit in diesen Bereichen zurückgesetzten Außenwandflächen.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Im Bebauungsplan resultiert daraus kein Regelungserfordernis, da die Wahrung der Mindest-Schalldämmung der Außenbauteile durch die in Berlin als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 sichergestellt ist.

IV.5 Grünflächen

Mit dem Bebauungsplan wird am östlichen Rand des Plangebiets, angrenzend an den außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Franz-Cornelsen-Weg (ein zugunsten der Allgemeinheit nutzbarer Fuß- und Radweg auf Privatgrundstück), gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine rd. 800 m² große „private Grünfläche“ festgesetzt.

Eine weitere Fläche im Südosten des Plangebiets wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ in einer Größe von ca. 1.555 m² zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Spielplatzes an der Helgolandstraße, der für die Spielplatzversorgung im Planungsraum Schlangenbader Straße erforderlich ist.

Ziel der Festsetzungen ist zudem die gestalterische Aufwertung des Plangebiets und dessen direkten Umfelds. Mit den Festsetzungen wird der im FNP dargestellten „übergeordneten Grünverbindung“ im räumlichen Zusammenhang mit dem Franz-Cornelsen-Weg Rechnung getragen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

IV.6 Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen

Mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-17 VE werden mehrere Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt, die dem Erhalt und der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbilds dienen sollen.

IV.6.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 18**, die die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet „Wohnen“ vorschreibt, soll ein wirksamer Beitrag zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung und somit auch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im geplanten Wohnquartier geleistet werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten sowie Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen sowie weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Durch diese Ausnahmeregelung soll der künftigen Gestaltung des Baugebiets ein angemessener Spielraum eröffnet werden.

Indem die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind und die Bepflanzungen auch bei Abgang nachgepflanzt werden müssen, soll durch die Festsetzung ein hoher Grünanteil im Plangebiet - im Einklang mit der beabsichtigten Baudichte - dauerhaft gesichert werden. Die Festsetzung fördert auch in Verbindung mit dem Anpflanzgebot für Bäume (siehe Kapitel IV.6.3) das attraktive Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers. Mit der Maßnahme sind zugleich positive Wirkungen auf den Boden, das Wasser, das lokale Klima (thermische

Entlastung des Umfeldes im Sommer) und das biotische Gefüge verbunden. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 18:

Im Baugebiet „Wohnen“ sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Wege, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten sowie Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen und weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen (einschließlich Technikflächen) hergestellt werden.

IV.6.2 Erdüberdeckung der Tiefgaragen

Um die Voraussetzungen für eine dauerhafte Begrünung und ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, wird zudem die erforderliche Erdüberdeckung von Tiefgaragen geregelt (**textliche Festsetzung Nr. 19**). Die gewählte Mächtigkeit der Erdschicht (im Mittel mindestens 0,8 m) ist ausreichend, um eine angemessene Begrünung zu gewährleisten und lässt sich bautechnisch mit einem vertretbaren Aufwand umsetzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 19:

Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss im Baugebiet „Wohnen“ im Mittel 0,80 m betragen und bepflanzt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten sowie für Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen und weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

IV.6.3 Anpflanzen von Bäumen

Die **textliche Festsetzung Nr. 16** sieht in dem Baugebiet „Wohnen“ die Anpflanzung von mindestens einem Laubbaum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche vor. Darüber hinaus werden Vorgaben zur Qualität der Anpflanzung, zur Anrechnung vorhandener Bäume und für den Fall eines Abgangs der Neuanpflanzungen definiert. Mit der Regelung wird erreicht, dass innerhalb des rund 8.230 m² großen Baugebiets „Wohnen“ mindestens 9 Laubbäume die Gebietsdurchgrünung unterstützen.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 16:

Im Baugebiet „Wohnen“ ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum 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 gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

IV.6.4 Dachbegrünung

Ein hoher Anteil bebauter und versiegelter Bereiche kann insbesondere in den Sommermonaten durch eine starke Aufheizung und Wärmespeicherung im Gebiet mit einer verminderten nächtlichen Abkühlung einhergehen und potenziell erhöhte gesundheitliche Belastungen nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels wird sich diese Problematik voraussichtlich noch weiter verschärfen. Neben anderen Maßnahmen (Baumpflanzungen, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen mit entsprechender Erdüberdeckung, wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Wegen, Regenwasserkonzept) soll auch durch eine Dachbegrünung eine Verbesserung der Bedingungen für Natur- und Klimahaushalt erreicht werden.

Dachbegrünungen tragen wesentlich zu einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereichs, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten.

Durch die Verdunstung sowie ihr Speichervermögen bei Niederschlagsereignissen und den dadurch verzögerten Wasserabfluss tragen Dachbegrünungen zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten damit wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht (Wärme / Kälte) für die darunterliegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zu Energieeinsparungen.

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

Die durch die **textliche Festsetzung Nr. 17** bestimmte einfache Intensivbegrünung aller Dachflächen des obersten zurückgestaffelten Geschosses, z.T. ausgeführt als Biodiversitätsdach, soll als höherwertige Begrünungsform die Artenvielfalt an Flora und Fauna und die Effektivität der beabsichtigten klimatischen und lufthygienischen Funktionen fördern. Der finanzielle und die Pflege

betreffende Mehraufwand einer einfachen Intensivbegrünung mit Biotopelementen gegenüber einer Extensivbegrünung ist der Vorhabenträgerin, in Abwägung der oben genannten vielfältigen positiven Effekte, zuzumuten. Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 15 cm Stärke soll für die Vegetation ein weitestgehend unbeschadetes Überdauern auch von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden ermöglichen. Eine dafür ausreichende Wasserversorgung wird gemäß vorliegendem Regenwasserkonzept über den Einbau von Wasserspeichern (sog. Retentionsboxen) unterhalb der Substratschicht gewährleistet, wodurch auch ein längerfristiger Wassereinstau ermöglicht wird.

Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt ist die einfache Intensivbegrünung im Bereich der Häuser 6 bis 8 auf einer Fläche von insgesamt mindestens 280 m² als Biodiversitätsdach auszuführen. Durch die gewählte zeichnerische und textliche Festsetzung werden die Flächen, auf denen ein Biodiversitätsdach anzulegen ist, eindeutig bestimmt. Auf mindestens der Hälfte der Fläche des Biodiversitätsdachs muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 40 cm betragen. Von einer durchgehenden Erhöhung der Mindestsubstratstärke auf 40 cm sowie der Festsetzung einer punktuellen Realisierung einer Substratstärke von 80 cm wird abgesehen, da sich durch eine solche Festlegung unverhältnismäßige Auswirkungen auf die Dachkonstruktion, das Bauvolumen und die maximale Gebäudehöhe ergeben würden. Die textliche Festsetzung definiert darüber hinaus die Anforderungen zur Ausführung der Biotopelemente des Biodiversitätsdachs.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen; der Anteil dieser Flächen darf aber in der Summe nicht mehr als 30 % der jeweiligen Dachfläche betragen. Mit dieser Regelung soll eine unzumutbare Belastung der Vorhabenträgerin ausgeschlossen und die Nutzbarkeit der Dachflächen nicht unangemessen eingeschränkt werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie schließt eine Dachbegrünung dagegen nicht grundsätzlich aus und soll deshalb - auch vor dem Hintergrund der Anforderungen aus dem Solargesetz Berlin (gültig seit dem 1. Januar 2023) - mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt werden. Die textliche Festsetzung enthält diesbezüglich eine Öffnungsklausel (Satz 3), wonach Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächenmäßig ohne Beschränkung zulässig sind, wenn die darunterliegenden Flächen mindestens extensiv begrünt werden. Bei entsprechender Pflanzenauswahl ist eine Begrünung auf den beschatteten Flächen unterhalb der Solaranlagen grundsätzlich möglich und aufgrund der Synergieeffekte sinnvoll (Kühlung und Erhöhung des Wirkungsgrads der Photovoltaikanlage, keine Dachdurchdringung durch Auflast der Substratschicht, Förderung der Artenvielfalt durch unterschiedliche Licht-, Schatten- und Feuchtigkeitsverhältnisse); ob die Wuchsbedingungen auch für eine einfache Intensivbegrünung ausreichen, ist im Einzelfall zu entscheiden, weshalb eine solche nicht verbindlich eingefordert wird. Die Öffnungsklausel gilt nicht für die Flächen, auf denen die einfache Intensivbegrünung als Biodiversitätsdach auszuführen ist.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform. Außerdem wird mit der textlichen Festsetzung, ein dauerhafter Erhalt der Begrünung und ein Nachpflanzen bei Abgang sichergestellt.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 17:

Im Baugebiet „Wohnen“ sind alle Dachflächen des obersten zurückgestaffelten Geschosses einfach intensiv mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 30 % betragen. Die Beschränkungen des Satzes 2 gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, deren darunterliegende Flächen mindestens extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

*Innerhalb der Flächen **IJKLMNOPQRSTI** sowie **UVWXU** ist die einfache Intensivbegrünung auf einer Fläche von insgesamt mindestens 280 m² als Biodiversitätsdach auszuführen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs muss auf mindestens 50 % der Fläche des Biodiversitätsdachs der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 40 cm betragen. Pro angefangener 10 m² Fläche des Biodiversitätsdachs ist mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 25 % der Biotopelemente sind als Steinelemente und maximal 25 % als Totholzelemente anzulegen.*

IV.6.5 Aufbau von Wegen und Zufahrten

Um den Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 20** bestimmt, dass im Baugebiet „Wohnen“ und innerhalb der privaten Grünflächen eine Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand / Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzung nicht

eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern - wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen - im Rahmen der textlichen Festsetzung ausgeschlossen.

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln]

Textliche Festsetzung Nr. 20:

Im Baugebiet „Wohnen“ und innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

IV.7 Sonstige Festsetzungen

IV.7.1 Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen der Verpflichtungen im Durchführungsvertrag

Die textliche Festsetzung Nr. 1 im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4-71 VE lässt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gegenüber dem Nutzungskonzept eine gewisse Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. geringfügige Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird unter Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB durch die **textliche Festsetzung Nr. 22** festgesetzt, dass im Bereich des Vorhabenplans in dem Baugebiet „Wohnen“ im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 22:

Im Baugebiet „Wohnen“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

IV.8 Hinweise

IV.8.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die genaue Einteilung der bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsfläche der Wiesbadener Straße und der Helgolandstraße (z.B. Geh- und Radwege,

Baumstreifen und Fahrstreifen) ist gemäß **Hinweis Nr. 1** nicht Gegenstand der Festsetzung. Diese Aufgabe obliegt vielmehr der zuständigen Fachbehörde. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert.

Hinweis Nr. 1:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

IV.8.2 Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften

Hinweis Nr. 2 stellt klar, dass die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen außer Kraft gesetzt werden. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Festsetzungen der Bebauungspläne IX-47 und IX-A, die nun durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE ersetzt werden. Mit dem Hinweis wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Hinweis Nr. 2:

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

IV.8.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur wird zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum mit der Vorhabenträgerin vertraglich vereinbart. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs geleistet. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Es ist vorgesehen, dass die förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen innerhalb des 2. und 3. Bauabschnitts (Häuser 4 bis 10) „gestreut“ realisiert werden.

Mit dem **Hinweis Nr. 3** wird klargestellt, dass die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Gegenstand des Durchführungsvertrags zu diesem Bebauungsplan sind (siehe Kapitel V „Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)“).

Hinweis Nr. 3:

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

IV.8.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ (inkl. den geplanten Ankaufsflächen der Flurstücke 192 teilweise und 311 teilweise) sowie die private Grünfläche. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ferner Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin und der Vorhabenträgerin Prime Area GmbH (siehe Kapitel V „Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)“).

Hinweis Nr. 4:

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Baugebiet „Wohnen“ und die private Grünfläche.

IV.9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz mit Flächenanteil in %

Art der Nutzung	Flächengröße	Flächenanteil
Baugebiet „Wohnen“	8.230 m ²	58,6 %
Private Grünfläche	800 m ²	5,7 %
Öffentlicher Spielplatz	1.555 m ²	11,1 %
Straßenverkehrsfläche	3.460 m ²	24,6 %
Gesamter Geltungsbereich	14.045 m²	100,0 %
davon Vorhabengebiete	9.030 m²	64,3 %

Die Flächengrößen ergeben sich aus der im Koordinatenbezugssystem ETRS89 / UTM Zone 33N vorliegenden Planunterlage des Bebauungsplans 4-71 VE, so dass zu Flächenangaben aus

anderen Koordinatensystemen Abweichungen auftreten können. Die Flächengrößen werden daher mit einer auf 5 m² gerundeten Genauigkeit angegeben.

V Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Zwischen dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin und der Vorhabenträgerin Prime Area GmbH wird vor Beschluss des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag geschlossen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, ihr Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage des mit dem Land Berlin abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber hinaus wird die Vorhabenträgerin – im Rahmen der Angemessenheit – sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind.

Die Vorhabenträgerin hat sich in ihrem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 9. Februar 2021, zuletzt vervollständigt am 23. Februar 2021 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen (Grundzustimmung). Im Durchführungsvertrag werden die nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ vorgesehenen Vereinbarungen nunmehr verbindlich geregelt.

Angemessenheit

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Vertragspartner das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt und auf dieser Basis eine überschlägige Prüfung der Angemessenheit durchgeführt. Beide Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist.

Eigentumsübertragungen

Im Durchführungsvertrag verständigen sich die Vertragspartner darauf, dass eine Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erst erfolgen kann und die Regelungen des Durchführungsvertrags erst wirksam werden, wenn die Vorhabenträgerin Eigentümerin der für die Bebauung notwendigen Teilflächen der Flurstücke 192 und 311 der Flur 4, Gemarkung Wilmersdorf ist oder zumindest zu ihren Gunsten im Grundbuch eine Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich dieser Flächen eingetragen ist, die gegenwärtig noch im Eigentum des Landes Berlin liegen. Am 9. Januar 2025 hat die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH der Vorhabenträgerin ein Kaufangebot für die benötigten Teilflächen der vorgenannten Flurstücke unterbreitet.

Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen.

Vor Beginn von Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen ist durch die Vorhabenträgerin eine nachweisbare Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere vorzunehmen. Die Vorhabenträgerin hat die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (siehe Kapitel VIII.1) vor Baubeginn der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen. Um eventuell vorhandene oder schlafende Igel nicht zu verletzen oder abzuräumen, sollen dichte Vegetation, Ablagerungen von Strauchschnitt und Komposthaufen vorsichtig manuell abgehoben und beseitigt werden. Es darf kein schweres Gerät eingesetzt werden. Vor dem Befahren sind die beabsichtigten Fahrwege zu prüfen und eventuell zu befestigen. Für die geplante Außenbeleuchtung ist durch die Vorhabenträgerin ein Lichtkonzept zur Prüfung beim Umwelt- und Naturschutzamt einzureichen. Die Beleuchtung ist in Ausrichtung und Lichtfarbe möglichst insektenfreundlich zu gestalten.

Bauverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf dem Vorhaben Grundstück für die Bauabschnitte 2 und 3 (1. Bauabschnitt ist bereits realisiert) entsprechend der Projektplanung durchzuführen sowie Maßnahmen gemäß dem qualifizierten Grün- und Freiflächenplan zu realisieren. Beide Planungen sind als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags. Zudem werden zeitliche Fristen für die Realisierung und die Einreichung der notwendigen Bauanträge vereinbart.

Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung

Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht ein Bedarf an 15 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen, der sich in der Bezirksregion 040413 in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken lässt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Erdgeschoss des Hauses 4 eine Kindertageseinrichtung mit einer Geschossfläche von ca. 130 m² einschließlich der geplanten Außenanlagen mit einer Fläche von ca. 170 m² zu errichten und dauerhaft zu erhalten, womit in den genannten Räumlichkeiten 21 Plätze für die Kinderbetreuung errichtet werden können. Die in der Vorhabenplanung vorgesehene Kindertagesstätte geht über den standardmäßig ermittelten Wohnfolgebedarf von 15 Plätzen hinaus. Diese Mehrleistung von 6 Plätzen übernimmt die Vorhabenträgerin insofern freiwillig.

Zwischen dem Außenbereich der Kindertageseinrichtung und dem öffentlichen Spielplatz an der Helgolandstraße ist die Errichtung eines direkten Zugangs (Tor innerhalb des Zauns) zur Mitnutzung des öffentlichen Spielplatzes verpflichtend vorzusehen.

Mobilitätsmaßnahmen

Die zukünftige Standortentwicklung erfordert die Sicherstellung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung des Wohnstandorts. Aus diesem Grund verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, folgende Mobilitätsmaßnahmen umzusetzen:

- 40 % aller zu errichtenden PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sind mit einer E-Ladeinfrastruktur zu versehen (*neben der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG*),
- zwei Lastenfahrräder sind der Einwohnergemeinschaft zur Verfügung zu stellen.

Regenwasserbewirtschaftung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen des Regenwasserkonzepts (Ingenieurbüro Kraft: Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung für den B-Plan 4-71 VE vom 21. Februar 2024) umzusetzen.

Ablösezahlung für die Herrichtung und Qualifizierung des Geländes des Rudolf-Mosse-Platzes als öffentlich zugängliche Grün- und Spielplatzfläche

Ausgehend von der beabsichtigten Geschossfläche Wohnen besteht ein durch den Bebauungsplan ausgelöster rechnerischer Bedarf von 2.628 m² öffentlicher wohnungsnaher Grünfläche und 438 m² (zusätzlicher) öffentlicher Spielplatzfläche, der im Plangebiet nicht gedeckt werden kann. Das Gebiet gilt bzgl. der Ausstattung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen als unterversorgt.

Das Land Berlin beabsichtigt daher die Herrichtung und Qualifizierung des Geländes des Rudolf-Mosse-Platzes als öffentlich zugängliche Grün- und Spielplatzfläche. Für die Herstellung einer öffentlich zugänglichen Grünfläche steht eine Fläche von ca. 1.398 m², für die Herstellung öffentlicher Spielplatzfläche eine Fläche von ca. 438 m² zur Verfügung. Der rechnerische Bedarf für öffentliche wohnungsnaher Grünfläche wird dabei um 1.230 m² unterschritten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich den entsprechenden Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen durch Zahlung einer Ablösesumme abzulösen.

Übernahme der dem Land Berlin entstehenden Folgekosten für Grundschulerweiterung / Grundschulneubau

Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht ein Bedarf an 16 Plätzen in Grundschulen. Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereichs von Wilmersdorf nicht gedeckt werden.

Das Land Berlin beabsichtigt daher, die Alt-Schmargendorf-Grundschule um 16 Plätze zu erweitern. Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 16 Plätzen. Das Land Berlin behält sich vor, anstelle der benannten Alt-Schmargendorf-Grundschule eine andere Grundschule derselben Schulplanungsregion (Region 4) um mindestens 16 Plätze zu erweitern.

Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vorhabengebiet auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 4.570 m²⁴ nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten. Unter Beachtung der abschnittsweisen Herstellung wird dabei sichergestellt, dass je Bauabschnitt (2. und 3. Bauabschnitt) ca. 30 % der Wohngeschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundene Mietwohnungen realisiert werden. Für diese Wohnungen gelten Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bindungsfrist für die Wohnungen beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen.

Erschließungsmaßnahmen / Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur abschnittsweisen Erneuerung / Instandsetzung der Gehwege inkl. des Radwegs in der Wiesbadener Straße, sowie der Gehwegbereiche in der Helgolandstraße jeweils vor dem Grundstück der Vorhabenträgerin, welche auch im Rahmen der Baustelleneinrichtungsflächen betroffen sind. Von den Regelungen werden die Maßnahmen zur Änderung und Anpassung der Gehwegüberfahrten, einschl. Feuerwehrezufahrten im öffentlichen Straßenland nicht erfasst, da diese dem nach § 9 BerlStrG vorgesehenen Verfahren unterliegen.

Sicherung der Vertragserfüllung mittels Bürgschaften, Vertragsstrafen, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sowie Baulasten

Zur Sicherung der sich aus dem Durchführungsvertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen gewährt die Vorhabenträgerin mehrere unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften. Zudem werden bei Nichteinhaltung verschiedener Pflichten aus dem Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin Vertragsstrafen vereinbart.

Zur weiteren Absicherung der im Durchführungsvertrag übernommenen Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Nutzungsbindungen für eine Kindertageseinrichtung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, für die maßgeblichen Teilflächen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen. Zur Sicherung der Erschließung der KGA „Wiesbaden“ verpflichtet sich die Vorhabenträgerin darüber hinaus, auf der gemäß Bebauungsplan mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht zu belasten Fläche, eine entsprechende Baulast einzuräumen.

⁴ Entspricht 30 % der noch nicht realisierten Geschossfläche Wohnen von ca. 15.240 m²

VI Verfahren

Beschleunigtes Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-71 VE wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich. Die Planung dient einer Nachverdichtung bzw. einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung.

Mit einer geplanten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von knapp 4.900 m² (Baukörperfestsetzung gemäß Entwurf vom 18. Februar 2025) bleibt das Vorhaben unter dem für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Mit dem 2021 festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE zur Nachverdichtung eines Wohnquartiers liegt zudem ein Bebauungsplan vor, der in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE steht und dessen zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 5.500 m² zu berücksichtigen ist. Das entsprechende Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE an. Es umfasst die Grundstücke Sodener Straße 25/27 / Wiesbadener Straße 51A, 52 und Wiesbadener Straße 57, 57A / Sodener Straße 3, 9/11, 15/17 / Dillenburger Straße 62 und einen Teil des Franz-Cornelsen-Wegs. Mit einer geplanten Grundfläche von insgesamt ca. 10.400 m² (ca. 4.900 m² (4-71 VE) + 5.500 m² (4-57 VE)) bleiben die beiden betrachteten Bebauungspläne auch kumulativ deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind somit gegeben.

Zudem wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Gleichmaßen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB kommen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE nicht zum Tragen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Behörden) kann gemäß § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl wurde im

vorliegenden Fall eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt u.a. aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung des Vorhabens sowie einer vergleichsweise starken Bürgerbeteiligung am unmittelbar angrenzenden Wohnbauvorhaben „Sodener Straße“ (4-57 VE), weshalb auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE ein ähnlich großes Bürgerinteresse der Anwohnerschaft zu erwarten war, dem mit der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung getragen werden sollte.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Durchführung eines Monitorings gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf eine Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt und können dem Kapitel VIII.1 „Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima“ entnommen werden.

Dringende Gesamtinteressen Berlins

Durch das Bebauungsplanverfahren werden dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nrn. 2 und 5 AGBauGB (überbezirkliche Verkehrsplanungen⁵; Wohnungsbauvorhaben, die wegen ihrer Größe (ab 200 WE) oder Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind) berührt, aber nicht beeinträchtigt. Es wird das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ angewendet. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

⁵ Hier: Wiesbadener Straße als Teil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin (Stufe III) und des ÖPNV-Vorrangnetzes

Verfahrensschritte

Tabelle 2: Verfahrensschritte mit Datumsangabe

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Mitteilungsschreiben Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf vom 28.09.2018 Antwortschreiben Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 18.10.2018 Antwortschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 02.11.2018
Unterrichtung über Änderungen der Planung (vorhabenbezogener B-Plan anstatt Angebotsbebauungsplan, Verkleinerung Geltungsbereich um westliche „Blockspitze“)	Schreiben Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf vom 06.03.2019 Antwortschreiben Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 27.03.2019 Antwortschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 03.04.2019
Antrag auf Einleitung des Verfahrens	Schreiben Vorhabenträgerin vom 09.02.2021, zuletzt vervollständigt am 23.02.2021
Aufstellungsbeschluss	Beschluss des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf am 23.02.2021 Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 am 12.03.2021 auf S. 663
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Auslegung im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf sowie Veröffentlichung im Internet im Zeitraum 22.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021

	Bekanntmachung durch Anzeige in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel) am 19.03.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf vom 05.04.2023 mit Bitte um Stellungnahmen bis zum 12.05.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
BA-Beschluss	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Anzeigeverfahren	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
BVV-Beschluss	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Festsetzung	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>
Verkündung	<i>[wird im weiteren Verfahren ergänzt]</i>

VI.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19. März 2021 in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand vom 22. März 2021 bis einschließlich 23. April 2021 statt. Aus Gründen des Infektionsschutzes (Eindämmung der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2) erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung unter „besonderen Pandemiebedingungen“. Eine Einsicht vor Ort war nur einzeln nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung und unter Einhaltung der geltenden Schutz-/Hygienemaßnahmen während der Sprechzeiten Montag bis Mittwoch von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 Uhr bis 18:00 Uhr und Freitag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 5106 möglich. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit im

Internet (über die zentrale Beteiligungsplattform des Landes Berlin <http://www.mein.berlin.de> sowie auf der Website des BA - FB Stadtplanung) Einsicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf und die ausgelegten Projektunterlagen (Vorhabenbeschreibung, Städtebauliches Konzept mit Freiflächengestaltung und Fassadenentwurf) zu nehmen. Für allgemeine Auskünfte, Fragen zum Verfahren oder den Inhalten des Bebauungsplans wurde während der o.g. Zeiten eine telefonische Erreichbarkeit gewährleistet. Auf die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben wurde sowohl in der Zeitungsannonce als auch im Internet hingewiesen.

Während der Auslegungszeit haben sechs Bürgerinnen und Bürger Einsicht in die Planung genommen. Insgesamt wurden 65 Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen kamen von 62 Bürgerinnen und Bürgern (zwei Bürgerinnen bzw. Bürger gaben jeweils zwei einzelne Stellungnahmen ab) und von einem Rechtsanwaltsbüro, welches die Eigentümerin der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung Helgolandstraße 7-14 vertritt.

Wesentliche Sachthemen der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen behandelten vor allem die folgenden Sachthemen:

- Maß der baulichen Nutzung (*Bauliche Dichte / Gebäudekubatur / Bauweise, Höhe und Geschossigkeit, Verschattung / Belichtung, Abstandsflächen*)
- Städtebau / Architektur (*Fassadengestaltung, Dachgestaltung / -nutzung, Denkmalschutz / Denkmalrechtlicher Umgebungsschutz / Rücksichtnahmegebot*)
- Natur / Umwelt / Grünflächen (*Immissionsschutz, Umwelt- und Klimaschutz, Natur- / Pflanzen- / Artenschutz, Grün- und Spielflächen*)
- Verkehr / Mobilität (*Verkehrssituation /-untersuchung, PKW-Stellplätze / Tiefgaragenplanung, Radverkehr, Vorschläge für die Helgolandstraße, sonstige verkehrsbezogene Einwendungen*)
- Soziale Infrastruktur / Wohnumfeld / Soziale Mischung (*Kita- und Grundschulplätze, sonstige quartiersbezogene Infrastruktur, bezahlbares Wohnen*)
- Verfahren / Rechtliches (*Zeitpunkt und Dauer der Beteiligung, Verzicht auf Umweltprüfung und Berücksichtigung umliegender Bauvorhaben, geltendes Planungsrecht und bestehende Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt*)
- Sonstige Einzelthemen (*generelle Beschwerden über die Planung, Beeinträchtigungen durch (laufende) Baumaßnahmen, Sonstiges / Allgemeines*).

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben wurden, führte im Ergebnis zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Dem Einwand, dass die geplante Bebauung entlang der Helgolandstraße

gegenüber der denkmalgeschützten Bestandsbebauung zu hoch bzw. massiv sei, wurde dahingehend gefolgt, dass die Gebäudekubatur im weiteren Planungsverfahren - mit Abstimmung der Denkmalschutzbehörden (Landesdenkmalamt und untere Denkmalschutzbehörde) - angepasst und reduziert wurde. Die (überwiegende) Bebauung an der Helgolandstraße und im Bereich der verbliebenen Kleingärten (das betrifft die Häuser 6, 7 und 8) wurde um ein Geschoss verringert, wodurch sich auch die geplante Gebäudehöhe entsprechend reduziert, und das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss (Vollgeschoss) ausgeführt. Aus städtebaulichen Gründen (einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes aus dem Stadtraum vom Blickpunkt des öffentlichen Spielplatzes bzw. des Kreuzungsbereichs Helgolandstraße / Norderneyer Straße) erfolgt der „Höhenversprung“ um ein Geschoss im Bereich des Hauses 6.

Weiter ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Ergänzend zu der benannten Anpassung im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, ergaben sich auch aufgrund zwischenzeitlich fortgeführter Planungsüberlegungen sowie im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung folgende weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs:

- Entfall der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse,
- Reduzierung der festgesetzten Geschossfläche (GF),
- Anpassung, Differenzierung und Ergänzung der Höhenfestsetzungen aufgrund des Entfalls eines Geschosses in der Vorhabenplanung für die Gebäudeteile in Richtung Helgolandstraße (außer im Bereich des öffentlichen Spielplatzes) und in Richtung KGA „Wiesbaden“, Ausbildung eines Staffelgeschosses,
- textliche Festsetzung zum förderfähigen Wohnraum entfällt, stattdessen Aufnahme eines entsprechenden Hinweises zur Regelung im Durchführungsvertrag,
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung mit einer max. GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO,
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Nichtanrechnung von Kelleranlagen und Nebeneinrichtungen im 1. Vollgeschoss auf die GF in bestimmten Gebäudeteilen,
- Anpassung der textlichen Festsetzung der OK für Tiefgaragen,
- textliche Festsetzung zur max. Unterbauung durch Tiefgaragen entfällt, stattdessen zeichnerische Festsetzung der TGA gemäß aktueller Vorhabenplanung in der Planzeichnung,
- textliche Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten entfällt, stattdessen Anpassung / Vergrößerung der Baukörperfestsetzung, zur Gewährung architektonischer Gestaltungsspielräume,

- textliche Festsetzung zur Zulässigkeit bestimmter Brennstoffe entfällt, da Plangebiet außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung liegt,
- Ergänzung von textlichen Festsetzungen zum Schutz der Wohnungen vor Verkehrslärm,
- Anpassung und Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Begrenzung technischer Dachaufbauten und Solarnutzung,
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur erforderlichen Erdschicht über unterirdischen baulichen Anlagen,
- textliche Festsetzung zur Niederschlagsversickerung entfällt, stattdessen Regelung im Durchführungsvertrag,
- Aufnahme eines Hinweises, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist,
- Neunummerierung der textlichen Festsetzungen durch Entfall, Hinzukommen oder Umsortierung von textlichen Festsetzungen.

VI.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 6. April 2023 bis einschließlich 12. Mai 2023 statt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planstand: 4. April 2023), die Begründung sowie weitere Unterlagen wurden auf den folgenden Internetseiten des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf zum Download bereitgestellt: <http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de> bzw. <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/bebauungsplanverfahren/artikel.511042.php>.

Von den 46 beteiligten Stellen haben 35 Stellen eine Stellungnahme abgegeben (darunter drei mit zusätzlicher Stellungnahme über Infrest). Von mehreren Leitungsträgern wurden ausschließlich Stellungnahmen / Leitungsauskünfte im Rahmen der Leitungsabfrage über Infrest abgegeben. Somit waren insgesamt 38 Stellungnahmen von 35 Stellen auszuwerten.

Wesentliche Sachthemen der Stellungnahmen

In 17 der 38 Stellungnahmen werden keine Bedenken bzw. nur Hinweise geäußert, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind. Planungsrelevante Anregungen und Bedenken wurden von 20 Stellen (21 Stellungnahmen) mitgeteilt. Die Äußerungen in diesen Stellungnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Sachthemen:

- Übergeordnete Planungen,
- Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen,
- Verkehrserschließung (*Pkw-Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Mobilitätskonzept, Tiefgaragenplanung, Rad- und Fußverkehr, ÖPNV, Verkehrsuntersuchung, Straßenbegrenzungslinien, Umgestaltung Wiesbadener Straße und Helgolandstraße, Wegeverbindungen / Zuwegung KGA „Wiesbaden“*),
- Immissionsschutz,
- Natur- und Artenschutz (*Artenschutz, Straßenbäume, Dachbegrünung*),
- Grünflächen (*öffentliche Grün- und Spielflächen, private Grünfläche, private Kinderspiel- und Freiflächen, Freiflächenplanung*),
- Entwässerung,
- Technische Infrastruktur,
- Soziale Infrastruktur (*notwendige Kita- und Grundschulplätze*),
- Denkmalschutz,
- Vorbeugender Brandschutz / Feuerweherschließung,
- Grundstückssituation / Grunderwerb,
- Regelungen des Durchführungsvertrags.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die vorgebrachten Stellungnahmen führten im Ergebnis zu einzelnen Änderungen der Planung:

- Überarbeitung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Westen des Plangebiets,
- Anpassung der Flächen für Tiefgaragen,
- Überarbeitung und Präzisierung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung (Substratstärke, Regelungen zu Biodiversitätsdächern sowie deren räumliche Verortung und Mindestflächengröße),
- Ergänzung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen um Regelungen zu durchgesteckten Grundrissen,
- Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts im Westen des Plangebiets zugunsten der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher des westlich angrenzenden Grundstücks Wiesbadener Straße 56 / Helgolandstraße 21-23 sowie eines Leitungsrechts zugunsten der Verfügungsberechtigten des vorgenannten Grundstücks

Darüber hinaus ergaben sich Änderungen des Bebauungsplanentwurfs aus zwischenzeitlichen Überarbeitungen und Detaillierungen der Projektplanung sowie im Rahmen der weiteren Präzisierung und Ausdifferenzierung einzelner Festsetzungen.

Folgende Punkte sind darüber hinaus Gegenstand von Regelungen eines Durchführungsvertrags zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin:

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme aller planungsbedingter Kosten, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Plangebiet eine Kindertageseinrichtung mit mindestens 15 Plätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten der Erweiterung der Alt-Schmargendorf-Grundschule anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 16 Grundschulplätzen
- Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin für die Ausbildung (neuer) öffentlicher Grün- und Spielflächen im Bereich des nordöstlich vom Plangebiet gelegenen Rudolf-Mosse-Platzes
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Herstellung und Durchführung der abschnittsweisen Erneuerung / Instandsetzung der Gehwege inkl. des Radwegs in der Wiesbadener Straße sowie der Gehwegbereiche in der Helgolandstraße, welche auch im Rahmen der Baustelleneinrichtungsf lächen betroffen sind
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin mind. 40 % aller zu errichtenden Pkw-Stellplätze mit einer E-Ladeinfrastruktur zu versehen sowie zwei Stellplätze für Lastenfahrräder in der Tiefgarage herzustellen und der Einwohnergemeinschaft zwei Lastenfahrräder zur Verfügung zu stellen
- Überarbeitung und weitere Qualifizierung des Freiflächenplans als Anlage zum Durchführungsvertrag (u.a. bzgl. der privaten Grünfläche entlang des Franz-Cornelsen-Wegs sowie der privaten Spielplatzflächen), Integration eines Lichtkonzepts in die Freiflächenplanung
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der im Artenschutzgutachten dargestellten Ersatzmaßnahmen; Regelungen im Zusammenhang mit bauvorbereitenden Maßnahmen (Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere, Regelung zum Schutz des Igels)
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Maßnahmen des Entwässerungskonzepts umzusetzen

Die Verkehrsuntersuchung, die schalltechnische Untersuchung sowie das Entwässerungskonzept wurden überarbeitet. Darüber hinaus wurde ein Abstandsflächenplan erstellt. Die Ergebnisse der überarbeiteten fachgutachterlichen Untersuchungen sind in die weitere Planung eingeflossen.

Die Begründung wurde in mehreren Punkten ergänzt bzw. überarbeitet.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele beizutragen. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, so dass in die Eigentümerrechte eingegriffen wird. Daher sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den regelmäßig in der Abwägung zu berücksichtigenden erheblichen Auswirkungen zählen die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange. Darüber hinaus lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe Kapitel VI).

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Zudem fließen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümerin / Vorhabenträgerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke
- die Belange der Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen.

VII.1 Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Vorhabenplanung sieht ein Wohnquartier mit 219 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen sowie eine Kindertagesstätte vor. Die vorliegende Planung entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in innerstädtischer, gut erschlossener Lage. Da 30 % der Geschossfläche Wohnen des 2. und 3. Bauabschnitts (1. Bauabschnitt bereits realisiert) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen sind, kann insbesondere dem dringenden Bedarf an preiswertem Wohnraum entsprochen werden.

Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird durch die Entwicklung einer innerstädtischen, gut erschlossenen Fläche Rechnung getragen.

Die Schaffung einer höhenmäßig differenzierten und abgestaffelten Blockrandbebauung mit einem nach Süden geöffneten Innenhof wirkt sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfelds und allgemein mindernd im Hinblick auf die Lärmbelastungen des Straßenverkehrs aus.

VII.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Lärmschutz

Im Umfeld und innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere maßgebliche Schallemissionsquellen, die potenziell Auswirkungen auf die geplante Neubebauung des Vorhabengrundstücks haben können:

- Wiesbadener Straße,
- nördlich gelegenes Gewerbegebiet mit großflächiger Einzelhandelsnutzung (Edeka-Markt),
- zukünftige Tiefgaragenrampen im Plangebiet.

Die einzelnen Emissionsquellen und ihre Auswirkungen auf die Wohnnutzung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt (Ingenieurbüro KSZ, 3. September 2024). Grundlage der Immissionsprognose für den Straßenverkehrslärm bildet das in der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelte Verkehrsaufkommen (Stadt+Verkehr, 22. August 2024).

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel durch den Betrieb des Einzelhandelsmarkts die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet (WA) an den nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet tags und nachts um bis zu 2 dB(A) überschreiten. Pegelbestimmend wirken dabei die Parkplatzgeräusche. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen jedoch gemäß TA Lärm aufgrund der Überdeckung durch den Straßenverkehrslärm nicht zum Tragen, da die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms um mehr als 10 dB(A) über denen des Gewerbelärms liegen. Die Immissionen des Gewerbes leisten somit keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm und werden nicht als eigenständige Geräuschquelle wahrgenommen. Besteht ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm, ist mithin auch ein ausreichender Schutz vor den Parkplatzgeräuschen gegeben.

Da nicht für alle Wohnungen ein effektiver Schallschutz durch die vorgesehene lärmrobuste städtebauliche Struktur bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden kann und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Straßenverkehrslärm nicht vollständig eingehalten werden können, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Grundrissregelungen sowie passiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau von besonderen Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung, Verglasung von mit den Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen) erforderlich. Für die Tiefgaragenrampen wird aus Lärmschutzgründen geregelt, dass deren im Gebäude liegenden Decken und Seitenwände bis zu einer Tiefe von 10 m, gemessen ab straßenseitiger Tiefgaragenzufahrt (Tor), schallabsorbierend ausgeführt werden müssen. Durch die Festsetzungen werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Neben der Auseinandersetzung mit den schalltechnischen Einwirkungen auf das Vorhaben erfolgte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auch eine Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf seine Umgebung. Durch die Neubebauung ergibt sich im Bereich der Helgolandstraße 5 eine geringe – für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbare – reflexionsbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 0,2 dB(A). Der Beurteilungspegel bewegt sich weit unterhalb der sog. Schwelle der Gesundheitsgefährdung. An allen anderen maßgeblichen Immissionsorten im Bereich der Helgolandstraße und Sodener Straße kommt es durch die abschirmende Wirkung der Neubebauung zu einer Verringerung der Beurteilungspegel.

Belichtung und Besonnung

Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört auch eine ausreichende Besonnung bzw. Belichtung der Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Arbeitsstätten. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Besonnung und Belichtung gegeben sind. Dies ist hier – ungeachtet dessen, dass es sich bei der erweiterten Baukörperfestsetzung um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln handelt – der Fall. Lediglich im Bereich einzelner hofseitiger Aussparungen für Gebäudeabstaffelungen werden Abstandsflächen (theoretisch) unterschritten. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben auch hier gewahrt, da sich die Aussparungen ausschließlich auf das oberste Geschoss beziehen und damit die Besonnung und Belichtung in keiner Weise beeinträchtigen.

VII.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 ZwVbVO). Vor diesem Hintergrund verfolgt die Planung für dieses innenstadtnahe, gut erschlossene Gebiet die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die hohe Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen ermöglicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet die Errichtung von insgesamt 219 Wohneinheiten vor, wovon für einen Anteil von 30 % der im 2. und 3. Bauabschnitt geplanten Geschossfläche Wohnen eine Mietpreis- und Belegungsbindungen vorgesehen wird (1. Bauabschnitt bereits realisiert). Im Rahmen des Bauprojekts sind auch größere Wohnungen geplant, sodass das Vorhaben dazu beiträgt, die hohe Nachfrage in diesem Marktsegment zu bedienen.

Die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich am „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Auf diese Weise wird auch sozialen Belangen hinreichend Rechnung getragen und ein Mindestanteil an förderfähigen Wohnungen gesichert.

VII.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag berücksichtigt die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen (zur Bedarfsermittlung siehe Kapitel VIII.5) und trägt diesem Belang hinreichend Rechnung.

Die durch das Neubauvorhaben ausgelösten Bedarfe im Bereich der Kindertagesstätten werden innergebietlich gedeckt. Gemäß Durchführungsvertrag sind mindestens 15 Betreuungsplätze

einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu schaffen. Die Schaffung der in der Vorhabenplanung darüber hinaus vorgesehenen sechs Kitaplätze ist freiwillig. Sie kommen den allgemeinen Bedarfen der Umgebung zugute.

Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau innerhalb des Vertragsgebiets entsteht zudem ein Bedarf an 16 Plätzen in Grundschulen; der entsprechend von der Vorhabenträgerin aufzubringende Betrag zur Kostendeckung soll dem 2024 umgesetzten Ausbau der Alt-Schmargendorf-Grundschule zugeordnet werden. Die vorgenannte Grundschulerweiterung dient auch der Deckung weiterer Bedarfe.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste bauordnungsrechtliche Bedarf an privaten Kinderspielflächen kann durch die in der Freianlagenplanung ausgewiesenen Spielbereiche innerhalb des Vorhabengrundstücks gedeckt werden.

Der durch das Vorhaben ausgelöste rechnerische Bedarf an öffentlichen Grünflächen (438 m² öffentliche Spielplatzfläche, 2.628 m² öffentliche wohnungsnah Grünfläche) kann innerhalb des Plangebiets – ungeachtet der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden öffentlichen Kinderspielplatzes an der Helgolandstraße – nicht durch die Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen gedeckt werden. Vielmehr verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Zahlung einer Ablösesumme, mit der die Herrichtung und Qualifizierung des Geländes des Rudolf-Mosse-Platzes als öffentlich zugängliche Grünfläche finanziert werden soll. Für die Herstellung der Grünfläche steht eine Fläche von insgesamt ca. 1.836 m² zur Verfügung (438 m² für öffentlichen Spielplatz und 1.398 m² für öffentliche Grünfläche). Während dem rechnerischen Bedarf für öffentliche Spielplatzfläche hiermit vollumfänglich entsprochen werden kann, wird der rechnerische Bedarf für wohnungsnah öffentliche Grünflächen mit Umsetzung der Maßnahme unterschritten. Weitere Flächen im Umfeld des Plangebiets stehen für die Schaffung öffentlicher Grünflächen nicht zur Verfügung bzw. sind nicht realisierbar. In der Abwägung wird die Schaffung von Wohnraum aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in Berlin daher höher gewichtet als die vollumfängliche Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen.

VII.1.4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Die im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE vorgesehene Bebauung leistet einen wichtigen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung. Mit der Planung wird die Wohnfunktion im näheren Umfeld des Plangebiets – auch in Ergänzung des 2021 festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE – weiter gestärkt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich die geplanten Wohngebäude in die angrenzende Bestandsbebauung einfügen und die angrenzenden Straßen

räumlich gefasst werden. Die Gestaltung des Quartiers trägt insgesamt zu einem positiven städtebaulichen Gesamtbild des Gebiets bei.

VII.1.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Aufgrund der hohen baulichen Dichte wurde das Orts- und Landschaftsbild in besonderem Maße in der Planung berücksichtigt. Sowohl die nördlich verlaufende Wiesbadener Straße als auch die südlich verlaufende Helgolandstraße werden durch die geplante Blockrandbebauung baulich gefasst. Zugleich nehmen die differenzierte Baukörperfestsetzung und die nach Süden vorgesehene Hoföffnung Bezug auf die umliegende Bebauungsstruktur. Die grünordnerischen Festsetzungen stellen künftig eine hohe Freiflächenqualität sicher.

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurde das städtebauliche Konzept im Laufe des Planverfahren in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt überarbeitet. Dabei wurden die geplanten Gebäudehöhen entlang der Helgolandstraße und der Kleingartenanlage reduziert und soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden, um die Verträglichkeit der Vorhabenplanung in Bezug auf die südlich gelegene denkmalgeschützte Gesamtanlage sicherzustellen. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden somit umfassend berücksichtigt.

VII.1.6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Als weiterer wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Ungeachtet dessen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt wird, sind Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und andere Sachgüter untersucht und bewertet worden. Die entsprechende Darlegung erfolgt in Kapitel VIII.1 („Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima“).

Im Falle möglicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Durch die Planungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

VII.1.7 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen innerhalb des Baugebiets „Wohnen“ im ersten Vollgeschoss neben Wohnungen auch verschiedene gewerbliche Nutzungen

zu, solange diese das Wohnen nicht stören. Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.

Mit der Festsetzung wird den Belangen der Wirtschaft hinreichend entsprochen. Die Steuerung der das Wohnen ergänzenden Nutzungen ermöglicht grundsätzlich eine Nutzungsmischung des Quartiers; gleichzeitig werden durch die Begrenzung der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen.

VII.1.8 Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die verkehrlichen Belange werden durch die Einbeziehung der Wiesbadener Straße und der Helgolandstraße bis zur (zukünftigen) Straßenmitte in den Geltungsbereich und die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Die zukünftig vorgesehenen Breiten ermöglichen eine Umgestaltung der Straßen entsprechend den Vorgaben der AV Geh- und Radwege 2023 und des Radverkehrsplans (Wiesbadener Straße).

Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzenden Straßen grundsätzlich gesichert. Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz, die Leistungsfähigkeit des nächstgelegenen Knotenpunkts sowie die Funktionsfähigkeit der geplanten Tiefgarage wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Stadt+Verkehr, 22. August 2024).

Im Land Berlin bestehen mit Ausnahme von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen sowie von Fahrradstellplätzen keine formalen Verpflichtungen zur Schaffung von Stellplätzen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Vorhabengebiets, dessen guter ÖPNV-Erschließung sowie der landesseitig verfolgten Mobilitätswende soll lediglich ein geringer Stellplatzschlüssel realisiert werden. Die vorgesehenen 40 Pkw-Stellplätze sollen in einer eingeschossigen Tiefgarage konzentriert werden. Zudem wird durch Mobilitätsmaßnahmen auf eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs hingewirkt.

Das Vorhaben erzeugt ein Verkehrsaufkommen, das von der erschließenden Verkehrsinfrastruktur ohne spürbare Reduzierung der Verkehrsqualität aufgenommen werden kann.

VII.2 Private Belange

VII.2.1 Belange der Eigentümerin / Vorhabenträgerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Spielplatzfläche ausschließlich auf Flächen, die derzeit bzw. – die Teilflächen der Flurstücke 192 und 311 betreffend – spätestens vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig im Eigentum der privaten Vorhabenträgerin liegen.

Da die Planung in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen der Vorhabenträgerin und dem zuständigen Bezirk entwickelt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Interessen der Grundstückseigentümerin berücksichtigt wurden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, da die Realisierungsabsicht im eigenen Interesse liegt. Die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Regelungen des zugehörigen Durchführungsvertrags ermöglichen die Realisierung der von der Grundstückseigentümerin angestrebten Vorhabenplanung.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Regelungen basieren auf einer konkreten Vorhabenplanung. Mögliche Einschränkungen in der Nutzung des Grundstücks sind aufgrund des Ziels, eine hochwertige Bebauung, attraktive Freiflächen und eine harmonische Einfügung in die Umgebung zu schaffen, angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Die bauliche Nutzbarkeit und Funktionalität der ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen werden langfristig gesteigert. Es werden die Grundlagen für ein modernes Quartier mit einer angemessenen und für Berlin typischen städtischen Dichte geschaffen.

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin sichergestellt (siehe Kapitel V). Eine Angemessenheitsprüfung ist erfolgt und bestätigt die angestrebten vertraglichen Regelungen.

VII.2.2 Belange der Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen

Für die angrenzenden Nutzungen sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

Die geplante Bebauung passt sich höhenmäßig an die südlich gelegene denkmalgeschützte Wohnbebauung an. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die neu zu errichtenden Gebäude die Bestandsbebauung nicht wesentlich überragen. Die vorgesehene Baukörperfestsetzung stellt eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, so dass ein

Vorrang bauplanerischer Festsetzungen gegenüber dem Bauordnungsrecht gilt. Gleichwohl sichert die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit den vorgesehenen Gebäudehöhenbeschränkungen die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.

Die Bebauung des Plangebiets wirkt sich durch ihre abschirmende Wirkung gegenüber dem Straßenlärm überwiegend günstig auf angrenzende Wohnnutzungen aus. Lediglich im Bereich der Helgolandstraße 5 ergibt sich eine geringe – für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbare – reflexionsbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 0,2 dB(A). Der Beurteilungspegel bewegt sich weit unterhalb der sog. Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Die künftig zulässige Wohnnutzung steht nicht im Konflikt mit dem vorhandenen Einkaufszentrum nördlich der Wiesbadener Straße (siehe auch Kapitel IV.4).

Mit der Festsetzung eines Geh-, Radfahr- und Leitungsrechts wird die Erschließung der westlich an das Plangebiet angrenzenden und in Nutzung befindlichen Kleingartenparzellen weiterhin sichergestellt.

Die ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner im Umfeld des Plangebiets können zudem davon profitieren, dass die in der Vorhabenplanung vorgesehene Kindertagesstätte kapazitätsmäßig den standardmäßig ermittelten Wohnfolgebedarf übersteigt.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-71 VE wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, d.h. ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, aufgestellt. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes auch im beschleunigten Verfahren darzustellen und zu berücksichtigen. Auch wenn eine Kompensationspflicht nach § 13a BauGB nicht besteht, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Einschätzung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Im Hinblick auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen sowie anhand der Ausgangsbedingungen wurden die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Aspekte ermittelt und Umfang und Detaillierungsgrad der verbal-argumentativen Analyse der Umweltauswirkungen bestimmt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB)

Das bisherige Planungsrecht (B-Plan IX-47) lässt eine geringere überbaubare Grundstücksfläche zu, als mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE beabsichtigt. Die Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Tiefgaragen und Dächer, zur Neuanpflanzung von Bäumen sowie der Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen flankiert.

Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt wurde 2017 ein ornithologisches Gutachten erstellt (Dr. Salinger, 26. Oktober 2017). Hierauf aufbauend erfolgte 2019 die Erstellung eines Artenschutzgutachtens mit faunistischen Nachuntersuchungen (Dr. Salinger, 16. Oktober 2019). Gemäß schriftlicher Aussage des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamts vom 14. September 2023 bedarf es keiner Aktualisierung des Artenschutzgutachtens, da große Teile des Plangebiets bereits beräumt sind.

Das Baugrundstück wurde langjährig von Kleingärtnern genutzt. Nach dem Abriss der Lauben, der Rodung der Gehölze und dem Abräumen der Vegetation liegt die Fläche seit 2017 brach. Einige alte Bäume und Sträucher wachsen am Rand des Areals. Im angrenzenden Straßenland befinden sich Straßenbäume. Zudem befindet sich auf dem Vorhabengrundstück im Bereich Wiesbadener

Straße 56 A / 56 B ein Bestandsgebäude („Telekom-Gebäude“), welches bis voraussichtlich 2030 genutzt und anschließend abgerissen werden soll.

In den vorgenannten faunistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass zur Umsetzung des Bauvorhabens dauerhaft geschützte Niststätten ersetzt werden müssen.

An den Obstbäumen und Lauben der Kleingärten befanden sich 2017 verschiedene Nistkästen. Kartiert wurden mehrere Niststätten von Haussperling und potenziell auch Mauersegler sowie Nisthöhlen, die von Star und Meisen genutzt wurden. Für die Niststätten der Gebäude- und Höhlenbrüter wurden zehn Nistmöglichkeiten an den Neubauten des 1. Bauabschnitts angebracht.

Freibrüternester in Sträuchern und Bäumen sind dem hingegen nicht dauerhaft zu schützen, da davon ausgegangen werden muss, dass die Vögel an anderen Stellen wieder Nester bauen können. Hier ist vielmehr darauf zu achten, bei Ersatzpflanzungen und Neuanlage von Grünflächen einheimische Gehölze und Stauden zu verwenden.

Am Gebäude Wiesbadener Straße 56 A / 56 B wurden 2019 Nist- und Lebensstätten von Gebäudebrütern (Mauersegler/Haussperling) unterhalb des Daches kartiert. Dauerhaft geschützte Niststätten müssen ersetzt werden. Für die Niststätten der Gebäude- und Höhlenbrüter werden 52 Nistmöglichkeiten an den Neubauten angebracht. Zudem sind mindestens vier Fledermauskästen an den Fassaden anzubringen.

Für die Errichtung der Neubauten müssen voraussichtlich mehrere Bäume gefällt werden. Es handelt sich um bis zu sieben Bäume an der Helgolandstraße sowie um zwei jüngere Bäume im Bereich der Wiesbadener Straße (mit Realisierung des 1. Bauabschnitts wurde hier ein Baum gefällt). Die vorgenannten Gehölze wurden 2019 auf Nist- und Lebensstätten sowie aktuellen Besatz überprüft. An den Gehölzen befanden sich zwei Nisthöhlen von Blaumeisen. Dauerhaft geschützt sind die Nester von Höhlenbrütern und Fledermausquartiere. Werden dauerhaft geschützte Nester oder Quartiere bei der Fällung beseitigt, muss Ersatz geschaffen werden. Als vorgezogene Ersatzmaßnahme werden im Zuge der Durchführung von Fällmaßnahmen mindestens zwei Nistkästen an anderen Bäumen auf dem Grundstück angebracht. Zum Erhalt der Biodiversität und Lebensräumen wurde empfohlen, mindestens zwei weitere Nistkasten und zwei Fledermauskästen zu befestigen. Zudem sollen neue, dichte Vegetationsflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden, um den Verlust an Vegetation auszugleichen.

Die Brachfläche wies 2019 eine hohe Dichte und Vielfalt an Blütenpflanzen auf. Dabei handelte es sich zum großen Teil um verwilderte Gartenpflanzen. Außerdem waren ruderale Kräuter und Stauden vorhanden. Dementsprechend konnten neben der Honigbiene eine Reihe von Wildbienenarten festgestellt werden. Das Vorkommen der Honigbiene dürfte dabei im Wesentlichen auf Bestände privater Bienenzüchter zurückzuführen gewesen sein. Bedrohte Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Als Minderungsmaßnahme für den Verlust von Nahrungshabitaten für Insekten sieht der Bebauungsplan die einfache Intensivbegrünung der Dachflächen des obersten zurückgestaffelten

Geschosses, z.T. ausgeführt als Biodiversitätsdach vor. Dachbegrünungen bieten Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Durch die teilweise Ausführung der Dachbegrünung als Biodiversitätsdach, soll die Artenvielfalt gefördert werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Teile der erforderlichen Ersatzmaßnahmen (zehn Nisthilfen für Gebäude- und Höhlenbrüter) wurden bereits im Zuge des realisierten 1. Bauabschnitts umgesetzt.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet darüber hinaus Regelungen zum Schutz des Igels sowie zur insektenfreundlichen Beleuchtung.

Baubedingt notwendige Eingriffe in den Baumbestand sind auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren zu erfassen und auf Basis der Kompensationsregelungen der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) auszugleichen.

Die mit der Wasserbehörde des Landes Berlin abgestimmte Untersuchung zur Regenwasserbewirtschaftung (Ingenieurbüro Kraft, 21. Februar 2024) sieht den Rückhalt und die Bewirtschaftung des gesamten auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagsabflusses mit einem max. Drosselabfluss von 1 l/s, d.h. unter Einhaltung der Einleitbeschränkungen der Berliner Wasserbetriebe, in den öffentlichen Regenwasserkanal vor. Der Drosselabfluss ist erforderlich, da der Baugrund nur eingeschränkt zur Versickerung geeignet ist und die Gefahr von Schichtenwasserbildung auf dem Grundstück besteht. Der Drosselabfluss erfolgt über eine entsprechende Hebeanlage in einen Übergabeschacht (Hausanschluss- und Druckentspannungsschacht) sowie einen Hausanschluss im Freigefälle an den Regenwasserkanal in der Wiesbadener Straße. Zentraler Bestandteil des Konzepts ist der Rückhalt auf den Gründächern als auch ein Retentionsspeicher auf dem Landschaftsdach der Tiefgarage und die Speicherung in Regenrückhalteräumen. Das Regenwasserkonzept umfasst auch einen Überflutungsnachweis. Die Regenrückhalteräume stellen sicher, dass auch bei extremen Starkregenereignissen ausreichend Retentionskapazitäten auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Maßnahmen des Regenwasserkonzepts umzusetzen.

Der Bebauungsplan verfolgt durch die Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen die Zielsetzung, eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die umfassende Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds, insbesondere der Verlust an Grünsubstanz stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild dar. Durch die Neugestaltung des Quartiers, insbesondere auch durch die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zum Erhalt der öffentlichen Spielplatzfläche, wird den Eingriffen in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild aus landschaftsplanerischer Sicht jedoch hinlänglich Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Die Steigerung der baulichen Nutzung und Dichte durch den Bebauungsplan stellt einen nachteiligen Eingriff in das Schutzgut Klima dar. Mit der Begrünung der Grundstücksfreiflächen einschließlich den Baumpflanzungen, der Umsetzung einer Dachflächenbegrünung und der oben beschriebenen Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung erfolgen jedoch Maßnahmen zur Klimaanpassung die teilweise auch dem Biotop- und Artenschutz dienen und den Eingriff in diese Schutzgüter mindern. Die im Rahmen der Vorhabenplanung vorgesehene anteilige Dachnutzung für Photovoltaik dient zudem dem Klimaschutz.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c) BauGB)

Im Umfeld und innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere maßgebliche Schallemissionsquellen, die potenziell Auswirkungen auf die geplante Neubebauung des Vorhabengrundstücks haben können:

- Wiesbadener Straße,
- nördlich gelegenes Gewerbegebiet mit Einzelhandelsnutzung (Edeka-Markt),
- zukünftige Tiefgaragenrampen im Plangebiet.

Die einzelnen Emissionsquellen und ihre Auswirkungen auf die Wohnnutzung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt (Ingenieurbüro KSZ, 3. September 2024). Grundlage der Immissionsprognose für den Straßenverkehrslärm bildet das in der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelte Verkehrsaufkommen (Stadt+Verkehr, 22. August 2024).

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel durch den Betrieb des Einzelhandelsmarkts die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet (WA) an den nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet tags und nachts um bis zu 2 dB(A) überschreiten. Pegelbestimmend wirken dabei die Parkplatzgeräusche. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen jedoch gemäß TA Lärm aufgrund der Überdeckung durch den Straßenverkehrslärm nicht zum Tragen, da die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms um mehr als 10 dB(A) über denen des Gewerbelärms liegen. Die Immissionen des Gewerbes leisten somit keinen relevanten Beitrag zum Gesamtlärm und werden nicht als eigenständige Geräuschquelle wahrgenommen. Besteht ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm, ist mithin auch ein ausreichender Schutz vor den Parkplatzgeräuschen gegeben.

Da nicht für alle Wohnungen ein effektiver Schallschutz durch die vorgesehene lärmrobuste städtebauliche Struktur bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden kann und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Straßenverkehrslärm nicht vollständig eingehalten werden können, werden im Bebauungsplan zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse Festsetzungen zu Grundrissregelungen sowie passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die Tiefgaragenrampen wird aus Lärmschutzgründen geregelt, dass deren im Gebäude liegenden Decken und Seitenwände bis zu einer Tiefe von 10 m, gemessen ab straßenseitiger Tiefgaragenzufahrt (Tor), schallabsorbierend ausgeführt werden müssen.

Neben der Auseinandersetzung mit den schalltechnischen Einwirkungen auf das Vorhaben erfolgte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auch eine Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf seine Umgebung. Durch die Neubebauung ergibt sich im Bereich der Helgolandstraße 5 eine geringe – für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbare – reflexionsbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 0,2 dB. Der Beurteilungspegel bewegt sich weit unterhalb der sog. Schwelle der Gesundheitsgefährdung. An allen anderen maßgeblichen Immissionsorten im Bereich der Helgolandstraße und Sodener Straße kommt es durch die abschirmende Wirkung der Neubebauung zu einer Verringerung der Beurteilungspegel.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d) BauGB)

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes aus. Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Die geplante Bebauung passt sich höhenmäßig an die südlich gelegene denkmalgeschützte Wohnbebauung an. Aufgrund der Rückstaffelung tritt das oberste Geschoss aus dem Straßenraum der Helgolandstraße nicht bzw. kaum in Erscheinung und es entsteht ein harmonischer Gesamteindruck zur gegenüberliegenden Bebauung. Zudem werden mit der geplanten Nachverdichtung geschlossene Raumkanten zur Wiesbadener Straße und Helgolandstraße geschaffen, sodass sich die städtebauliche Struktur im Plangebiet besser in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a), c) und d) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB)

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-71 VE den Zielen der Nachhaltigkeit, indem die Planung eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich vorsieht und damit der Außenbereich von Versiegelungen durch Wohnungsneubau freigehalten werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Ausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zur Berücksichtigung von Umweltbelangen sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) bis i) BauGB folgende Festsetzungen

Bestandteil des Bebauungsplans bzw. Gegenstand planergänzender Regelungen im Durchführungsvertrag:

- Festsetzungen zu Grundrissregelungen für Wohnungen, besonderen Fensterkonstruktionen sowie und zum Schallschutz von Loggien, Balkonen und Terrassen im Bereich der Wiesbadener Straße zum Schutz vor Verkehrslärm sowie Festsetzung zur schallabsorbierenden Ausführung der Tiefgaragenrampen,
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen (Dachflächen, Grundstücksfreiflächen, Baumpflanzungen),
- Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Ausführung von Wegen und Zufahrten,
- Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen zur Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage,
- Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der südlich der Helgolandstraße gelegenen denkmalgeschützten Bestandsbebauung,
- Vertragliche Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen des Regenwasserkonzepts,
- Vertragliche Verpflichtung zur Umsetzung der Außenanlagengestaltung entsprechend des vorliegenden qualifizierten Grün- und Freiflächenplans,
- Vertragliche Regelungen zum Artenschutz.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag werden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbilds sowie von Kulturgütern vermieden. Weitergehende Festsetzungen zum Klimaschutz sind im Bebauungsplan nicht möglich, weil Festsetzungen in einem Bebauungsplan allein aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen. Die genannten Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei. Gemessen an der planungsrechtlichen Ausgangssituation liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor. Die Vorgaben der übergeordneten Planungen, darunter insbesondere des Landschaftsprogramms, des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 und des bezirklichen Anpassungskonzepts an die Folgen des Klimawandels werden berücksichtigt (siehe auch Kapitel II.2).

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt erweitert. Ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist durch aktuelle Bevölkerungsprognosen und Erhebungen im Rahmen der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung belegt. Insofern wird mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen den Anforderungen der „wachsenden Stadt“ Rechnung getragen und

den Planungsgrundsätzen / -leitlinien gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entsprochen, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung und damit insbesondere die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum zu berücksichtigen sind.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE werden vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage geschaffen. Nach derzeitigem Planungsstand sollen im Plangebiet 219 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte errichtet werden. 59 dieser Wohneinheiten wurden bereits im Rahmen eines 1. Bauabschnitts auf Grundlage bestehender Baurechte realisiert. Die Regelungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zu mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin. Damit wird der dringende Wohnraumbedarf für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen in angemessener Weise berücksichtigt und ihren Wohnbedürfnissen entsprochen.

Die Planung ergänzt die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung um vielfältige Wohnformen sowie einen begrünten Innenhof und notwendige Wohnfolgeeinrichtungen. Durch die ausschließliche Anordnung der geplanten Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage wird sichergestellt, dass die Freianlagen für die zukünftigen Bewohner eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und als Erholungsraum zur Verfügung stehen. Da die Erschließung der Tiefgarage nur über die Wiesbadener Straße erfolgt, wird die Helgolandstraße hinsichtlich Verkehr und Lärm nicht zusätzlich belastet. Zudem kommt die lärmabschirmende Wirkung der geplanten und weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung auch Bewohnerinnen und Bewohnern südlich der Helgolandstraße zugute.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-71 VE sind keine nachteiligen Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß §§ 180 ff. BauGB erfordern, zu erwarten.

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

Damit die Bebauung des Plangebiets gemäß den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-71 VE durch die Vorhabenträgerin erfolgen kann, muss diese vor Festsetzung des Bebauungsplans Flächen erwerben, die sich bislang noch im Eigentum des Landes Berlin befinden. Aus den Flurstücken 192 und 311 ist der Erwerb von Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 613 m² vorgesehen. Der Bezirk hat diese zur Umsetzung des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin zu erwerbenden Teilflächen zwischenzeitlich zur Clusterung angemeldet. Der Portfolioausschuss des Abgeordnetenhauses des Landes Berlin hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2024 der zur Veräußerung der Flächen an die Vorhabenträgerin notwendigen Clusterung zugestimmt. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat der Vorhabenträgerin schließlich

am 9. Januar 2025 ein Kaufangebot für die benötigten Teilflächen der vorgenannten Flurstücke unterbreitet. Die aus dem Grundstücksankauf resultierenden Einnahmen für das Land Berlin belaufen sich nach gegenwärtigem Stand auf ca. 1 Mio. €.

Die beiden in Summe ca. 157 m² großen Teilflächen der Flurstücke 543 und 544, die im Bebauungsplan als Teil der zukünftigen Straßenverkehrsfläche der Wiesbadener Straße festgesetzt werden sowie eine ca. 1,5 m² große Teilfläche des Flurstücks 543, die als Teil der Verkehrsfläche der Helgolandstraße festgesetzt wird, sollen im Eigentum der Vorhabenträgerin verbleiben. Die Vorhabenträgerin hat der Widmung dieser Flächen mit Vertrag vom 15. März 2018 sowie Schreiben vom 19. September 2024 zugestimmt. Auswirkungen auf den Haushalt ergeben sich nicht.

Alle planungsbedingten Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen. Sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind, werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags von der Vorhabenträgerin übernommen.

Es sind keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten.

VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrstechnische Analyse der Funktionsfähigkeit der Tiefgarage und der Auswirkungen auf die Wiesbadener Straße und den nächstgelegenen Knotenpunkt

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 4-71 VE wurde durch das Verkehrsingenieurbüro Stadt+Verkehr eine verkehrstechnische Untersuchung (Endbericht vom 22. August 2024) erstellt. Untersuchungsgegenstand war hierbei insbesondere die Beurteilung der Funktionsfähigkeit der geplanten Tiefgarage⁶ sowie die Betrachtung der Auswirkungen auf die Wiesbadener Straße und den nächstgelegenen Knotenpunkt.

Im Ergebnis der Verkehrs- / Wirkungsanalyse ist festzuhalten, dass die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage und die Verkehrs- und Erschließungsqualität der angrenzenden Straßen und Knoten gesichert ist:

- Das aus der geplanten Errichtung des Wohnstandorts neuinduzierte Verkehrsaufkommen führt zu keiner spürbaren Reduzierung der Verkehrsqualität im Bereich des benachbarten

⁶ Die Tiefgaragenplanung wurde nach der Behördenbeteiligung mehrfach überarbeitet (ausführlicher siehe Kapitel III). Die Tiefgarage des bereits realisierten 1. Bauabschnitts wird über eine Rampe als kombinierte Zu- und Abfahrt erschlossen. Mit der Entscheidung der Vorhabenträgerin im Juni 2024, aus wirtschaftlichen Gründen im Bereich des 2. Bauabschnitts das Untergeschoss für die Unterbringung der Technikflächen der Deutschen Telekom zu verwenden, werden im 2. Bauabschnitt keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen. Im 3. Bauabschnitt werden sechs Pkw-Stellplätze und eine zusätzliche Rampe zur Wiesbadener Straße errichtet, sodass insgesamt – nach Fertigstellung aller Bauabschnitte – 40 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung stehen. Nach Errichtung des 3. Bauabschnitts fungiert die neue, westlich gelegene TGA-Rampe als Zufahrt und die bereits bestehende, östlich gelegene TGA-Rampe als Ausfahrt zur Wiesbadener Straße.

Knotenpunkts Einmündung Wiesbadener Straße / Zu- und Ausfahrt des Edeka-Markts in allen Ausbaustufen der Tiefgarage (höchstes Maß an Verkehrsqualität / Qualitätsstufe A).

- Aufgrund des geringen Aufkommens und der zeitlichen Verteilung der Ziel- und Quellverkehre der standortbezogenen motorisierten Verkehre stellen die zufließenden Verkehre in Richtung der geplanten Tiefgarage keine Behinderung für den durchgehenden Verkehr im Zuge der Wiesbadener Straße in Höhe des Wohnstandorts dar. Ausgehend von der verfügbaren Fahrbahnbreite in der Wiesbadener Straße können die gering auftretenden wartenden Fahrzeuge in Fahrtrichtung der Tiefgarage vom durchgehenden Verkehr passiert werden. Eine Reduzierung der Anhalte- und Wartevorgänge für den Zielverkehr kann im realisierten 1. Bauabschnitt durch eine Bevorrechtigung des zufließenden Verkehrs der Tiefgarage im Rahmen der Signalisierung (Schaltung „Dauergrün“) erzielt werden.
- Die im öffentlichen Straßenraum geführten Fuß- und Radverkehrsströme können ohne Behinderung die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt (aufgrund der verfügbaren Warteflächen für ausfahrende Fahrzeuge) passieren. Durch eine Anordnung der Abfertigungsanlage (Torsteuerungssystem) der räumlich getrennten Zufahrt zur Tiefgarage im 3. Bauabschnitt am Beginn der Rampe auf der Tiefgaragenebene werden Behinderungen von querenden Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrenden durch ggf. zurückstauende zufließende Fahrzeuge unterstützend unterbunden. Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit ist in den Verkehrsspitzenstunden eine permanente Öffnung der automatischen Tiefgaragentoranlagen umzusetzen.
- Zur Sicherstellung des Wohnstandorts im motorisierten Lieferverkehr wird die Einrichtung einer Lieferzone im Zuge der Helgolandstraße in Höhe des Wohnstandorts mittels Beschilderung (eingeschränktes Halteverbot mit „Lieferverkehr frei“) empfohlen.

Mobilitätsmaßnahmen

Ausgerichtet auf eine stadt- und umweltverträgliche Verkehrserschließung des Wohnstandorts wurde durch das Verkehrsingenieurbüro Stadt+Verkehr zudem ein Mobilitätskonzept entwickelt. Dieses zielt darauf ab, attraktive Lösungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und zur multimodalen verkehrlichen Erschließung des Standorts zu bieten. Vorgesehene Maßnahmen sind insbesondere die Bereitstellung von Lastenfahrrädern als Sharing-Angebot sowie von E-Ladestationen in der Tiefgarage. Die vorgenannten Mobilitätsmaßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin. Aufgrund der bestehenden multimodalen Angebote, u.a. Bike-Sharing und stationsunabhängiges Car-Sharing, im Umfeld des Plangebiets wird auf die zentrale Bereitstellung von weiteren Mobilitätsangeboten, wie privatem Car-Sharing sowie eines Lieferservices verzichtet.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass auch nach Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens die Verkehrs- und Erschließungsqualität gesichert ist. Insgesamt ist von keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben auszugehen.

VIII.5 Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Die neubaubedingte Zunahme der Einwohnerzahl erhöht die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas) sowie nach Kinderspiel- und Grünflächen. Als Planungsannahme für die Bedarfsermittlung werden gemäß Berechnungstool zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Bauform des Geschosswohnungsbaus eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² GF je Wohneinheit und eine durchschnittliche Belegung von 2,0 Personen je Wohneinheit (WE) zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen eine Geschossfläche von 22.000 m². Zieht man von dieser die in der Vorhabenplanung vorgesehene Geschossfläche für die im Erdgeschoss von Haus 4 geplante Kindertagesstätte mit rd. 130 m² ab, ergibt sich eine Geschossfläche Wohnen von 21.870 m² (entspricht 219 WE bzw. 438 Einwohnerinnen und Einwohnern).

Die auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans IX-47 bereits genehmigten und realisierten Häuser 1-3 (1. Bauabschnitt) mit einer Geschossfläche von 6.626 m² werden in der Angemessenheitsprüfung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung als „Bestand“ betrachtet und werden daher formell bei der Ermittlung der von der Vorhabenträgerin zu übernehmenden sozialen Infrastruktur, als auch bei den Miet- und Belegungsbindungen ausgeklammert (noch nicht realisierte Geschossfläche Wohnen von ca. 15.240 m²). Bei der Ermittlung der erforderlichen sozialen Infrastruktur gemäß Berliner Modell ist darüber hinaus noch die gemäß Bebauungsplan IX-47 planungsrechtlich zulässige, aber bisher nicht realisierte Geschossfläche Wohnen in Höhe von 155 m² in Abzug zu bringen. Mithin ergibt sich eine zu berücksichtigende Geschossfläche Wohnen von ca. 15.090 m² (entspricht ca. 151 WE bzw. 302 Einwohnerinnen und Einwohnern).

Die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten und Einwohnerinnen und Einwohner ist abhängig vom Wohnungsschlüssel und kann insofern abweichen. Nach aktuellem Planungsstand ist im 2. und 3. Bauabschnitt die Errichtung von 160 Wohnungen geplant, so dass insgesamt - gemeinsam mit den bereits im 1. Bauabschnitt realisierten 59 Wohnungen - 219 Wohnungen entstehen werden.

Kita- und Grundschulplätze

Gemäß den vorgenannten Planungsannahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind für die Ermittlung der Anzahl der Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-Jährige) 7 % der Einwohnerinnen und Einwohner und ein Versorgungsgrad von 70 % anzusetzen. Für die

Anzahl der Grundschulkinder (6- bis 12-Jährige, 6 Grundschuljahrgänge) sind 6 % der Einwohnerinnen und Einwohner und eine Strukturquote von 90 % anzusetzen. Die Angemessenheitsprüfung vom 6. März 2025 kommt demnach zu dem Ergebnis, dass sich auf Basis der ermittelten 302 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner ein rechnerischer Platzbedarf von 15 Kitaplätzen und 16 Grundschulplätzen ergibt.

Die Vorhabenplanung sieht im Erdgeschoss des Hauses 4 eine Kindertageseinrichtung mit einer Geschossfläche von ca. 130 m² vor. Zudem ist ein Außenbereich mit Terrasse und Grünfläche geplant, der direkt an den öffentlichen Spielplatz der Helgolandstraße anschließt und einen Zugang zur Mitnutzung des Spielplatzes erhalten soll (siehe Kapitel V). Entsprechend den Standards der Berliner Kitaufsicht für die Errichtung von Kindertagesstätten wird pro Kind eine Raumgröße von 6 m² für den Innenbereich (4,5 m² pädagogische Nutzfläche + ca. 1,5 m² Grundfläche für Garderobe und Sanitär) empfohlen. Somit können in den geplanten Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Hauses 4 ca. 21 Kitaplätze errichtet werden ($130 \text{ m}^2 / 6 \text{ m}^2 = 21,7$).

Die in der Vorhabenplanung vorgesehene Kindertagesstätte mit 21 Kitaplätzen geht über den standardmäßig ermittelten Wohnfolgebedarf von 15 Kitaplätzen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hinaus. Diese Mehrleistung von sechs Plätzen übernimmt die Vorhabenträgerin insofern freiwillig.

Damit leistet das Projekt einen Beitrag zur Deckung des anhaltend hohen Kitaplatzbedarfs in der Bezirksregion bzw. dem gesamten Bezirk (vgl. Stellungnahme des bezirklichen Jugendamts vom 1. August 2023 im Rahmen der Behördenbeteiligung) und bietet insbesondere auch den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des 1. Bauabschnitts (Häuser 1-3, die in der Angemessenheitsprüfung als „Bestand“ betrachtet werden und daher formell nicht in der Wohnfolgebedarfsberechnung eingehen) eine Kinderbetreuung im unmittelbaren Wohnumfeld. Die von der Vorhabenträgerin zu tragenden Leistungspflichten sind auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen freiwilligen sechs Kitaplätze weiterhin insgesamt angemessen.

Der sich ergebende Bedarf an 16 zusätzlichen Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereichs von Wilmersdorf nicht gedeckt werden. Gemäß der Stellungnahme des bezirklichen Schul- und Sportamts vom 21. Februar 2024 waren aufgrund der vorausschauenden Schulentwicklungsplanung, die auch die zusätzlichen Bedarfe des Planvorhabens berücksichtigt, für die maßgebliche Schulplanungsregion 4 insgesamt drei kapazitätserweiternde Maßnahme im Rahmen der Investitionsplanung angemeldet und zwar als MEBs (Modulare Ergänzungsbauten), die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen errichtet werden.

Umgesetzt sind inzwischen bereits die kapazitätserweiternde Maßnahme für die Carl-Orff-Grundschule sowie 2024 der MEB an der Alt-Schmargendorf-Grundschule, dem die notwendigen Grundschulplätze des Planvorhabens zugeordnet werden sollen. Für die Grunewald-Grundschule

wurde das Baufeld bereits übergeben, so dass auch hier eine entsprechende Realisierung in 2025/26 erfolgen kann. Eine rechtzeitige Zurverfügungstellung der für den Wohnungsbau notwendigen Grundschulplätze ist somit gesichert.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Kosten der Erweiterung der Alt-Schmargendorf-Grundschule anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 16 Plätzen und unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Kosten pro Grundschulplatz für entsprechende Maßnahmen im Land Berlin zu übernehmen.

Generell ist anzumerken, dass die Finanzierung von Schulplätzen nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ dazu dient, die insgesamt erforderlichen Platzkapazitäten in den einzelnen Schulplanungsregionen sicherzustellen, während die Zuordnung der Wohnquartiere zu den Schulstandorten (Festlegung der Einschulungsbereiche) unabhängig davon nach dem Kriterium der Erreichbarkeit erfolgt und im Bedarfsfall fortlaufend angepasst werden kann.

Spielplatzflächen

Ausgehend von einer Geschossfläche Wohnen von 21.870 m² bzw. 219 WE mit 438 Einwohnerinnen- und Einwohnern resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Bedarf an zusätzlichen öffentlich nutzbaren Spielplatzflächen von insgesamt 438 m² (1 m² je Einwohner).

Der nächste öffentliche Kinderspielplatz befindet sich an der Helgolandstraße, unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnbebauung und ist auch für Kinder gut und sicher fußläufig erreichbar. Der Spielplatz liegt innerhalb des Plangebiets und soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert werden.

Dessen ungeachtet besteht im Planungsraum Schlangenbader Straße ein Spielplatzdefizit. Der durch den Bebauungsplan ausgelöste zusätzliche Bedarf an öffentlicher Kinderspielfläche kann innerhalb des Plangebiets nicht gedeckt werden. Der Innenhof des Vorhabengrundstücks steht aus verschiedenen städtebaulichen Gründen (Flächenbedarf für private Grün- und Spielplatzflächen, Wahrung der Wohnruhe im Blockinnenbereich) für die Anlage öffentlicher Grün- und Spielflächen nicht zur Verfügung. Vielmehr soll das im Umfeld des Plangebiets in ca. 400 m Entfernung gelegene Gelände des Rudolf-Mosse-Platzes als öffentlich zugängliche Grünfläche hergerichtet und qualifiziert werden. Im Rahmen der Maßnahme werden u.a. 438 m² öffentlicher Spielplatzfläche neu geschaffen. Dem rechnerischen Bedarf für öffentliche Spielplatzfläche kann hiermit vollumfänglich entsprochen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrags, den entsprechenden Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen durch Zahlung einer Ablösesumme abzulösen.

Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Kinderspielflächen auf dem privaten Grundstück hat im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens zu erfolgen.

Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen die Unterbringung der entsprechenden Kinderspielflächen im großzügigen Innenhof des neuen Wohnquartiers.

Öffentliche Grünflächen

Ausgehend von einer Geschossfläche Wohnen von 21.870 m² bzw. 219 WE mit 438 Einwohnerinnen- und Einwohnern resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ein rechnerischer Bedarf von 2.628 m² wohnungsnahen und 3.066 m² siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen (6 m² bzw. 7 m² je Einwohner).

Die Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Umweltatlas 2020) ist im Bestand als schlecht versorgt zu beurteilen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der umgebungstypischen Baustruktur einer geschlossenen Blockrandbebauung und der besonderen Nutzungseignung für zusätzliche Wohngebäude können und sollen jedoch im Geltungsbereich keine öffentlichen Grünflächen bereitgestellt werden. Für die Kurzzeit- und Feierabenderholung kann der an das Plangebiet östlich angrenzende, öffentlich nutzbare Grünzug des Franz-Cornelsen-Wegs genutzt werden. Siedlungsnaher Freiflächen sind im festgelegten Einzugsbereich (Ortsteilpark (Mindestgröße: 10 ha, max. Entfernung: 1.000 m) oder Bezirkspark (Mindestgröße: 50 ha, max. Entfernung: 1.500 m)) nicht vorhanden.

Vor dem Hintergrund der aus dem Vorhaben resultierenden Bedarfs und des bestehenden Versorgungsdefizits wird sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Zahlung einer Ablösesumme verpflichten, mit der die Herrichtung und Qualifizierung des Geländes des Rudolf-Mosse-Platzes als öffentlich zugängliche Grünfläche finanziert werden soll. Für die Maßnahme steht eine Fläche von insgesamt ca. 1.836 m² zur Verfügung (438 m² für öffentlichen Spielplatz und 1.398 m² für öffentliche Grünfläche). Der rechnerische Bedarf für wohnungsnaher öffentliche Grünflächen wird mit Umsetzung der Maßnahme unterschritten. Weitere Flächen im Umfeld des Plangebiets stehen für die Schaffung öffentlicher Grünflächen nicht zur Verfügung bzw. sind nicht realisierbar. In der Abwägung wird die Schaffung von Wohnraum aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs in Berlin daher höher gewichtet als die vollumfängliche Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen.

B RECHTSGRUNDLAGEN

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist.

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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

Aufgestellt:

Berlin, den 18.02.2025

Ch. Brzezinski

Bezirksstadtrat

i.V. Giehler

Fachbereichsleitung

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

(Das Abkürzungsverzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.)

Abs.	-	Absatz
Abt.	-	Abteilung
ABl.	-	Amtsblatt
AGBauGB	-	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch
BauGB	-	Baugesetzbuch
BaumSchVO	-	Baumschutzverordnung (Berlin)
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	-	Bauordnung für Berlin
BDVI	-	Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e. V.
BBK	-	Bodenbelastungskataster
BBodSchG	-	Bundesbodenschutzgesetz
BGBI.	-	Bundesgesetzblatt
BImSchG	-	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	-	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bundesimmissionsschutz-Verordnung)
BNatSchG	-	Bundesnaturschutzgesetz
BWG	-	Berliner Wassergesetz
dB(A)	-	Dezibel (A - Kurve)
FNp	-	Flächennutzungsplan
GAK	-	Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption
GEIG	-	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
GF / GFZ	-	Geschossfläche / Geschossflächenzahl
GR / GRZ	-	Grundfläche / Grundflächenzahl
GVBl.	-	Gesetz- und Verordnungsblatt
IRW	-	Immissionsrichtwert
i. V. m.	-	in Verbindung mit

Kfz	-	Kraftfahrzeug
LaPro	-	Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm
LEP HR	-	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro 2007	-	Landesentwicklungsprogramm 2007
Lkw	-	Lastkraftwagen
NHN	-	Normalhöhe Null
Nr.	-	Nummer
NVP	-	Nahverkehrsplan
ÖPNV	-	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	-	Personenkraftwagen
rd.	-	rund (Synonym: circa)
SenSBW	-	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (12/2021 bis 06/2023)
SenStadt	-	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (seit 06/2023)
SenStadtWohn	-	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (12/2016 bis 12/2021)
SenMVKU	-	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (seit 04/2023)
SenUMVK	-	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (12/2021 bis 04/2023)
SenUVK	-	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (12/2016 bis 12/2021)
StEP	-	Stadtentwicklungsplan
TA Lärm	-	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TF	-	Textliche Festsetzung
WHG	-	Wasserhaushaltsgesetz

D ANHANG

I Verzeichnis der textlichen Festsetzungen (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. Im Baugebiet „Wohnen“ sind Wohnungen allgemein zulässig.

Im ersten Vollgeschoss sind zusätzlich allgemein zulässig:

- Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.

Im Baugebiet „Wohnen“ sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

2. Im Baugebiet „Wohnen“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ausnahmsweise darf diese zulässige Grundfläche durch die sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 10 ergebende Grundfläche überschritten werden.
3. Im Baugebiet „Wohnen“ darf die zulässige Grundfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Wege, Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Fahrradabstellanlagen sowie weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszwecke des Baugebiets „Wohnen“ dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Baugebiet „Wohnen“ die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche im Baugebiet „Wohnen“ bleiben Flächen von Abstell- und Technikräumen sowie zugehörige Erschließungsflächen im 1. Vollgeschoss auf der Fläche zwischen den Punkten **ABCDEF**A unberücksichtigt.
6. Im Baugebiet „Wohnen“ sind oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 61,3 m über NHN, 64,6 m über NHN und 65,0 m über NHN Schornsteine, Lüftungsrohre,

Aufzugsanlagen, Austrittsbauwerke für Dachterrassen, Solaranlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens im Maß ihrer Höhe von der Außenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

7. Die im Baugebiet „Wohnen“ festgesetzten Oberkanten von 54,6 m über NHN, 58,0 m über NHN und 61,3 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 0,4 m überschritten werden. Dies gilt nicht, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
8. Im Baugebiet „Wohnen“ dürfen die Deckenoberkanten von Tiefgaragen (einschließlich Technikflächen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 43,6 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Tiefgaragenzufahrt und technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9. Im Baugebiet „Wohnen“ sind die Gebäude entlang der Linie **YZ** ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
10. Für die baulichen Anlagen im Baugebiet „Wohnen“ kann oberhalb des 1. Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien, Erker oder ähnliche Vorbauten ausnahmsweise zugelassen werden:
 - entlang der Wiesbadener Straße um bis zu 0,8 m vor die Baugrenze, sofern die summierte Länge der vortretenden Gebäudeteile pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte der betroffenen Fassadenlänge einnimmt.
 - entlang der privaten Grünfläche um bis zu 0,6 m vor die Baugrenze, sofern die summierte Länge der vortretenden Gebäudeteile pro Geschoss nicht mehr als ein Drittel der betroffenen Fassadenlänge einnimmt.
 - entlang der Linien **DE** und **GH** um bis zu 0,3 m vor die jeweilige Baugrenze, sofern die summierte Länge der vortretenden Gebäudeteile pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte der betroffenen Fassadenlänge einnimmt.

In den übrigen Bereichen ist ein Vortreten von Balkonen, Loggien, Erkern oder ähnlichen Vorbauten vor die Baugrenze unzulässig.

11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Immissionsschutz

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Wiesbadener Straße in Wohnungen mit mehr

als zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind.

Für diese Wohnungen sowie für Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich entlang der Wiesbadener Straße ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für Wohnungen, deren Räume ausschließlich zur Linie **AF** ausgerichtet sind:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

14. Zum Schutz vor Lärm sind die Decken und Seitenwände der Rampen der Tiefgarage bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend ($\alpha_w > 0,7$) auszuführen.

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Wiesbadener Straße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zum Blockinnenbereich ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Wiesbadener Straße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Von den Regelungen nach den Sätzen 1 bis 3 ausgenommen sind baulich verbundene Außenwohnbereiche des obersten Geschosses mit in diesen Bereichen zurückgesetzten Außenwandflächen.

Grünfestsetzungen

16. Im Baugebiet „Wohnen“ ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum 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 gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

17. Im Baugebiet „Wohnen“ sind alle Dachflächen des obersten zurückgestaffelten Geschosses einfach intensiv mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 30 % betragen. Die Beschränkungen des Satzes 2 gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, deren darunterliegende Flächen mindestens extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Innerhalb der Flächen **IJKLMNOPQRSTI** sowie **UVWXU** ist die einfache Intensivbegrünung auf einer Fläche von insgesamt mindestens 280 m² als Biodiversitätsdach auszuführen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs muss auf mindestens 50 % der Fläche des Biodiversitätsdachs der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 40 cm betragen. Pro angefangener 10 m² Fläche des Biodiversitätsdachs ist mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 25 % der Biotopelemente sind als Steinelemente und maximal 25 % als Totholzelemente anzulegen.

18. Im Baugebiet „Wohnen“ sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind Wege, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten sowie Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen und weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen (einschließlich Technikflächen) hergestellt werden.

19. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss im Baugebiet „Wohnen“ im Mittel 0,80 m betragen und bepflanzt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten sowie für Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen und weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
20. Im Baugebiet „Wohnen“ und innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

21. Die Fläche **a** ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher des westlich angrenzenden Grundstücks Wiesbadener Straße 56 / Helgolandstraße 21-23 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks Wiesbadener Straße 56 / Helgolandstraße 21-23 zu belasten.
22. Im Baugebiet „Wohnen“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
3. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Durchführungsvertrags zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
4. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Baugebiet „Wohnen“ und die private Grünfläche.