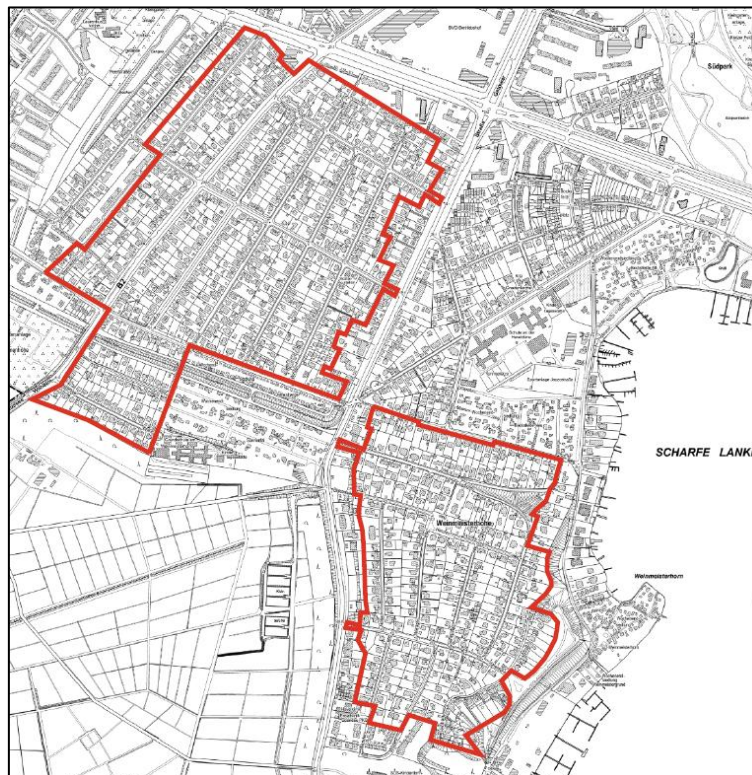


Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 5-135 E

für das Gelände südlich der Heerstraße mit Ausnahme der Grundstücke Heerstraße 287/325, westlich der Grundstücke Gatower Straße 70/126, nördlich des Weinmeisterhornwegs, einschließlich der Grundstücke Weinmeisterhornweg 79/93A, Wilhelmstraße 86/89, Malschweg 1-24 und Daberkowstraße 1-28A und östlich des Steinmeisterwegs einschließlich der Grundstücke Steinmeisterweg 2/6, Rodensteinstraße 42, Steinmeisterweg 32/74 sowie das Gelände südlich des Weinmeisterhornwegs, westlich der Haveldüne mit Ausnahme der Grundstücke Weinmeisterhornweg 1, Keltererweg 1/3 und Küfersteig 11/19, nördlich der Grundstücke Wilzenweg 17/25, Wilzenweg 22/36, Wendenweg 19/33 und Gatower Straße 191 und östlich der Grundstücke Gatower Straße 131/187, Keltererweg 42, Zur Haveldüne 27 und Weinmeisterhornweg 43 im Bezirk Spandau, Ortsteil Wilhelmstadt

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Stand: Juli 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	5
I	Planungsgegenstand	5
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
II	Ausgangssituation	7
II.1	Beschreibung des Plangebiets	7
II.1.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	7
II.1.2	Bebauung und Nutzung	7
II.1.3	Eigentumsverhältnisse.....	8
II.1.4	Verkehrerschließung	8
II.1.5	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen.....	8
II.1.6	Technische Infrastruktur	8
II.1.7	Denkmalschutz / Naturdenkmale.....	9
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	9
II.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
II.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	10
II.2.3	Stadtentwicklungspläne.....	11
II.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	13
II.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen.....	13
II.2.6	Bereichsentwicklungsplanung.....	16
II.2.7	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	17
II.2.8	Landschaftsprogramm.....	20
II.2.9	Geltendes Planungsrecht	21
II.2.10	Innerhalb des Plangebiets im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	22

II.2.11	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	22
II.2.12	Landschaftspläne	24
II.2.13	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	24
II.2.14	Altlasten	24
II.2.15	Wasserschutzgebiete	24
II.2.16	Hochwasserschutz	25
II.2.17	Sanierungsgebiete / Milieuschutz	25
II.2.18	Wärmeplanung	25
II.2.19	Planfeststellungen.....	26
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	27
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	27
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept	27
IV	Planinhalt.....	31
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung).....	31
IV.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	31
V	Verfahren.....	32
VI	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	32
VI.1	Private Belange	33
VI.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	33
VI.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	33
VI.4	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) .	33
VI.5	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	33
VI.6	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	34
VI.7	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	34
VI.8	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	34
VI.9	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	34
VI.10	Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	35
VI.11	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	35

VI.12	Erfordernisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	35
VI.13	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	36
VI.14	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)...	36
VI.15	Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	36
VI.16	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).....	36
VI.17	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	37
VI.18	Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)	37
VII	Auswirkungen der Planung.....	37
VII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.....	37
VII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	37
VII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	38
VII.4	Weitere Auswirkungen.....	38
B	Rechtsgrundlagen.....	39
C	Abbildungsverzeichnis.....	40

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Veranlassung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-135 E schließt ein Ein- und Zweifamilienhausgebiet im Ortsteil Wilhelmstadt im Bezirk Spandau ein. Innerhalb des Plangebiets gilt derzeit in weiten Teilen der Baunutzungsplan 1960 in Verbindung mit der Bauordnung von 1958, der für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II / 2 festsetzt. Das bedeutet, es sind zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,2 sowie eine GFZ von 0,4 zulässig. Vor dem Hintergrund gestiegener Grundstückspreise und einem dadurch ausgelösten höheren Ausnutzungsdruck werden im Plangebiet vermehrt Anfragen und Anträge für Bauvorhaben gestellt, die den derzeitigen planungsrechtlichen Anforderungen zwar entsprechen, jedoch nicht mehr der städtebaulich gewachsenen Struktur. Damit sind insbesondere Wohngebäude gemeint, die anstelle der üblichen 1-2 Wohneinheiten bis zu 14 Wohneinheiten beinhalten, und durch Ausbau des Dach- und Kellergeschosses bis zu viergeschossig wirken. Dies wird durch Befreiungen für GFZ-Überschreitungen für Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sowie Abgrabungen der Kellergeschosse erreicht. Die Baulandmobilisierungsnovelle und der neu geschaffene § 31 Abs. 3 BauGB erleichtern zusätzlich die Befreiungen. Das derzeitige Planungsrecht kann die gewachsene städtebauliche Struktur und Gestalt als Ein- und Zweifamilienhausgebiet nicht mehr ausreichend sichern, weshalb eine Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude nötig ist. Die höchstzulässige Anzahl 2 an Wohneinheiten pro Wohngebäude orientiert sich entsprechend an der gewachsenen Struktur des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes.

Erforderlichkeit der Planung

Das Planungsgebiet im Ortsteil Wilhelmstadt des Bezirk Spandaus ist ein seit Anfang des 20. Jahrhunderts städtebaulich gewachsenes Ein- und Zweifamilienhausgebiet, welches als solches mit dem Baunutzungsplan 1958/1960 letztmalig zusammenhängend planerisch gesteuert wurde. Dieser städtebauliche Charakter prägt das Gebiet maßgeblich und gilt entsprechend des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu erhalten. Aufgrund des Druckes auf den gesamstädtischen Wohnungsmarkt sowie erleichterten rechtlichen Bedingungen für Befreiungen verändert sich die städtebauliche Gestalt des Gebietes, da mit den beschränkten Festsetzungen des Baunutzungsplans sowie

bereits seit Jahren bestehender Befreiungspraxis Wohngebäude mit bis zu 14 Wohneinheiten entstehen. Diese hohe Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude entsprechen dem städtebaulichen Charakter des Gebiets nicht und lassen sich in ihrer Grundrissgestaltung als Mikroapartements definieren.

Verfahren

Der Plan 5-135 E wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, bei welchem die Art der baulichen Nutzung im Sinne der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt werden soll. In Verbindung mit dem im Geltungsbereich geltenden Planungsrecht des Baunutzungsplans 1958/60 sowie des Bebauungsplans VIII-49 ist qualifiziertes Planrecht vorhanden. Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei werden die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung, hier die Festsetzungen des Baunutzungsplans und die Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-49, nicht berührt. Das geplante Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig, beeinträchtigt keine Natura 2000-Gebiete und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 des Baugesetzbuches im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Es wird entsprechend von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind gleichwohl in die Abwägung einzustellen.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes als Ein- und Zweifamilienhausgebiet gesichert und nachhaltig gesteuert werden, da die bestehenden planungsrechtlichen Bestimmungen des Baunutzungsplans 1958/60 sowie des Bebauungsplans VIII-49 für dieses Ziel nicht mehr ausreichen.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wilhelmstadt und befindet sich etwa 2,7 km von der Spandauer Altstadt entfernt.

Der Geltungsbereich beginnt südlich der Heerstraße und besteht aus zwei Teilbereichen, einem nordwestlichen und einem südöstlichen. Der nordwestliche Bereich wird im Norden von der südlichen Bebauung der Heerstraße, im Osten von der westlichen Bebauung der Gatower Straße, im Süden vom Weinmeisterhornweg sowie den ehemaligen Rieselfeldern Karolinenhöhe und im Wes-

ten durch den Steinmeisterweg bzw. die westlichen Grundstücksgrenzen der anliegenden Grundstücke begrenzt. Die südliche Bebauung der Heerstraße unterscheidet sich durch ihren der Heerstraße zugewandten Geschosswohnungsbau und Geschossigkeit maßgeblich von der im Süden befindlichen niedrigeren Bebauung und wirkt somit als städtebauliche Zäsur.

Der südöstliche Teilbereich wird im Norden durch den Weinmeisterhornweg, im Osten von der Haveldüne und der Hanglage am Ufer der Scharfen Lanke, im Süden von Grundstücken auf denen sich Mehrparteienhäuser sowie Gebäude der Havelklinik befinden und im Westen von der östlichen Bebauung der Gatower Straße begrenzt.

Die westlichen und östlichen Grundstücke der Gatower Straße begrenzen den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da die städtebauliche Struktur entlang der Gatower Straße vornehmlich gewerbliche Nutzung sowie Mischnutzung darstellt, wird diese nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

Bei dem beplanten Bereich handelt es sich um ein Wohngebiet, das geprägt ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Es weist eine offene Bauweise und einen hohen Grünanteil auf. Der nordwestliche Teilbereich des Gebiets ist dichter bebaut als der südöstliche Teilbereich, der eine geringere Versiegelung aufweist.

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich im Spandauer Ortsteil Wilhelmstadt südlich der Hauptverkehrsstraße Heerstraße sowie östlich der Scharfen Lanke, die eine Bucht der Havel ist. Damit befindet sich das Plangebiet am südlichen Rand der Wilhelmstadt, der in die ehemaligen Rieselfelder und somit landwirtschaftliche Flächen übergeht. Seit Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte sich in beiden Teilbereichen das bis heute Ortsbild-prägende Wohngebiet heraus. Das nördliche Teilgebiet wurde dabei schneller und dichter bebaut. Ab Mitte der 1950er waren beide Teilgebiete mit Ausnahme des südlichsten Bereichs des Plangebiets mit Häusern bestanden. Seitdem hat sich das Plangebiet in seiner städtebaulichen Struktur nicht maßgeblich verändert.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, die zum Wohnen genutzt werden. Das Gebiet ist dabei locker bestanden und weist großzügige Grundstücke auf.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet weist eine überwiegend kleinteilige private Eigentümerstruktur auf.

II.1.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Norden von der Heerstraße erschlossen, die im übergeordneten Straßennetz der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) zugeordnet wird. Von Norden nach Süden kreuzen das Plangebiet zudem die beiden als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) kategorisierte Straßen Gatower Straße und Wilhelmstraße. Die Wilhelmstraße ist zudem Teil der Bundesstraße 2. Entlang der Gatower Straße und der Wilhelmstraße verlaufen die Buslinien 134, 135, X34 und die Nachtbuslinie N34, die das Gebiet für den öffentlichen Personennahverkehr erschließen. Entlang des Gebietes befinden sich die Haltestellen Heerstraße/ Wilhelmstraße, Rodensteinstraße, Weinmeisterhornweg, Gatower Straße/ Wilhelmstraße, Sandheideweg, Gatower Straße/ Weinmeisterhornweg sowie Zur Haveldüne. Entlang der nördlich tangierenden Heerstraße verlaufen zudem die Buslinien X49 und M49. Laut der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aus dem Jahr 2025 wird zudem auf Höhe der Heerstraße eine mögliche Verlängerung der U-Bahn-Linie 7 geprüft.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bildungseinrichtungen vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich jedoch die beiden Grundschulen Grundschule am Weinmeisterhorn sowie die Grundschule am Amalienhof. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich die Integrierte Sekundarschule Schule an der Haveldüne.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kindertagesstätten. Angrenzend lassen sich hingegen Kindertagesstätten in der Gatower Str. 95-97 und 231, Jaczostr. 51 und 52, Wilhelmstr. 28-30 sowie in der Heerstr. 367 finden. Diese befinden sich zumeist in fußläufiger Entfernung.

Mit der Havelklinik südlich des Geltungsbereichs ist das Gebiet medizinisch versorgt.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Das bestehende Wohngebiet innerhalb des Plangebiets ist technisch erschlossen und weist eine dezentrale Wärmeversorgung auf. Aufgrund des Planungsziels und der damit verbundenen Festsetzung des Bebauungsplans wird von keiner Änderung der Bebauung und somit auch keiner benötigten Änderung der technischen Infrastruktur ausgegangen.

II.1.7 Denkmalschutz / Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes liegen mehrere Baudenkmale sowie ein Gartendenkmal. Dabei handelt es sich um das Wohn- und Einfamilienhaus Weinmeisterhornweg 31 aus dem Jahr 1966 - 67 (Obj.-Dok.-Nr. 09096044), die Wohnhäuser Gotenweg 17 und Gotenweg 20 aus den späten 1930er Jahren (Obj.-Dok.-Nr. 09085581 und 09085580), das Wohn- und Einfamilienhaus Wendenweg 13, 15 aus dem Jahr 1931 (Obj.-Dok.-Nr. 09085834), das Wohn- und Einfamilienhaus Zur Haveldüne 2, das 1928 erbaut und 1938 umgebaut wurde (Obj.-Dok.-Nr. 09085850), das Wohnhaus Höhenweg 8, das um 1930 errichtet wurde (Obj.-Dok.-Nr. 09085604) und das Wohn- und Einfamilienhaus sowie der dazugehörige Garten Höhenweg 9 aus den Jahren 1934 - 1935 (Obj.-Dok.-Nr. 09085605 und 09046213).

Im nordwestlichen Teil befindet sich die archäologische Fundstelle 1820. Diese gehört zu einem neolithischen Siedlungsareal, dessen endgültige Ausmaße noch nicht festgestellt werden konnten. Im südlichen Teil bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich die archäologischen Fundstellen 532, sowie 538 und 1131. Diese gehören zu neolithischen bzw. bronzezeitlichen Bestattungsarealen, deren endgültige Ausmaße ebenfalls noch nicht festgestellt wurden. In diesen Bereichen ist mit dem weiteren Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

LEPro

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg legt die Grundsätze der Raumordnung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg fest und ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Dabei bildet es den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung, deren Ziel die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist. Der Fokus wird dabei auf die Weiterentwicklung bereits bestehender Siedlungsräume mit dem Leitspruch „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, internationale Vernetzung sowie der Schutz von Natur und Landschaft gesetzt. Mit dem Ziel des Bebauungsplans wird die Art der Nutzung eines bereits bestehenden Siedlungsraums gesteuert.

LEP HR

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und fungiert als Raumordnungsplan für den Gesamttraum der beiden Bundesländer Brandenburg und Berlin. In ihm werden raumordnerische Ziele und Grundsätze für die Hauptstadtregion festgelegt. Der LEP HR besteht dabei aus der Festlegungskarte (Haupt- und Nebenkarte),

welche die aufgestellten raumordnerischen Ziele zeichnerisch festhält sowie nachrichtliche Übernahmen und die Topographie darstellt. In seiner Hauptkarte stellt der LEP HR das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Absatz 1) dar. Dieses Ziel der Raumordnung, abschließend definiert als „In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen“, ist bindungswirksam. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung soll die Siedlungsentwicklung konzentriert werden, bei der die Kommunen jedoch große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Nachsteuerung der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, die mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, ist innerhalb des raumordnerischen Ziels der Siedlungsentwicklung umfänglich möglich.

FNP in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Die Regionalplanung soll die Rahmensetzungen der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg ergänzen und konkretisieren. Für den Stadtstaat Berlin übernimmt der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) die Funktion der Regionalplanung, welche in der ersten textlichen Darstellung als „Regionalplanerische Festlegungen“ formuliert werden. Darin heißt es, dass die FNP-Darstellungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Verkehrsstraßen, Bahnflächen und Häfen eine gesonderte Regionalplanung ersetzen und ihre Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht unterliegen. Das Plangebiet betreffend, trifft der FNP in seiner Funktion als Raumordnungsplan nur Aussagen zu übergeordneten Hauptverkehrsstraßen. Die nördlich des Plangebiets parallel verlaufende Heerstraße, die westlich das Plangebiet kreuzende Wilhelmstraße und die von Norden nach Süden kreuzende Gatower Straße werden den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zugeordnet. Die Ziele des Bebauungsplans stehen damit den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans für Berlin nicht entgegen.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereichs südlich der Heerstraße und westlich der Gatower Straße als eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar, und den südlichen Teil des nordwestlichen Plangebiets als Grünfläche sowie als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Der südöstliche Teil des Plangebiets südlich des Weinmeisterhornweges und östlich der Gatower Straße wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Der Bebauungsplan 5-135 E steuert mit seinen Festsetzungen zwar einen Teil der Art der baulichen Nutzung von Wohngebäuden, die grundsätzliche Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben dabei jedoch unberührt. Der Bebauungsplan ist entsprechend aus dem FNP entwickelbar.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, beschlossen vom Senat am 20. Dezember 2022, widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können.

Im StEP Klima 2.0 werden fünf Handlungsansätze vertieft:

- Stadt der kurzen Wege,
- Bestand und Neubau blau-grün anpassen
- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
- Vorsorge gegen Starkregen und Hochwasser

Dabei werden Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel aufgezeigt. In Bezug auf die fünf Handlungsfelder sind mögliche Maßnahmen benannt. Für das Ziel der Stadt der kurzen Wege wird für das Plangebiet dargestellt, zu den weiteren Stadtbereichen mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau zu gehören. Für den nordwestlichen Teil des Plangebiets werden blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag dargestellt, die zur Anpassung des Bestands in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung führen sollen. Der Großteil des nordwestlichen Bereichs wird als „Schwerpunktraum für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung“ ausgewiesen. Für das gesamte Plangebiet wird zudem die „Beachtung der Kaltlufteinwirkung auf Siedlungsgebiete“ dargestellt, ebenso wird das Gebiet als „Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün“ charakterisiert sowie der südöstliche Bereich zusätzlich als „Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld“ dargestellt.

Mit der geplanten Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude als Art der baulichen Nutzung liegt der Fokus des Bebauungsplans auf der Erhaltung der historisch gewachsenen lockeren Stadtstruktur eines Ein- und Zweifamilienhausgebiets. Da damit nur die innere Aufteilung der Bebauung geregelt wird, die Nutzungsmaße sowie die Außengestaltung jedoch nicht berührt werden, steht die Planung dem StEP Klima 2.0 nicht entgegen.

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

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030, beschlossen vom Senat am 2. März 2021) definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für das Verkehrsgeschehen.

Der StEP MoVe formuliert folgende Themenschwerpunkte:

- Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit,
- Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt,
- Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland,
- Innovation, Tourismus und Kommunikation,
- Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr und
- Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Das Planungsziel sowie die Festsetzung des Bebauungsplans 5-135 E berühren die Belange des Verkehrs nicht, da keine Auswirkungen auf die Bevölkerungszahl und ihre Mobilität antizipiert werden.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 wurde am 3. September 2024 vom Berliner Senat beschlossen. Ziel ist es, dass die produzierende Wirtschaft auch in den nächsten Jahren weiter über ausreichend Flächen verfügen kann, die den sich wandelnden Anforderungen entsprechen. Diese reichen von Gebieten für eine hochmoderne 24/7-Produktion über Standorte für die wissensbasierte Wertschöpfung, die sich aus der engen Vernetzung von Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft entwickelt, bis hin zu Flächen für eine verbrauchernahe Versorgung, also Gewerbe, das die Berlinerinnen und Berliner in ihrem städtischen Alltag benötigen.

Den Großteil des Plangebiets stellt der StEP Wirtschaft 2040 als prioritäre Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung dar. Das Beibehalten der aufgelockerten Stadtstruktur steht diesem Ziel nicht entgegen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der am 3. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) stellt den Rahmen für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung in Berlin bis zum Ende der nächsten Dekade. Ziele und Schwerpunkte des StEP 2040 sind die Schaffung neuen und insbesondere bezahlbaren Wohnraums, die Flächenvorsorge und die Minimierung des Flächenverbrauchs, klimagerechte Quartiere zu entwickeln sowie die gleichzeitige Schaffung und Bereitstellung von benötigten Infrastrukturen.

Bis 2040 braucht die Stadt insgesamt 222.000 neue Wohnungen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 stellt deswegen Standorte innerhalb des Stadtgebietes dar, an denen die Realisierung dieser möglich wäre. Zusätzlich werden Flächen für weitere 50.000 Wohnungen benötigt, um für den Fall gerüstet zu sein, dass Berlin stärker wächst als erwartet. Für das Plangebiet stellt die Karte – Gesamtstädtische Einordnung bezüglich des Ziels „Die Stadt zukunftsorientiert transformieren“ diese als gut an den Schienenpersonennahverkehr angebundene Gebiete dar, für die geprüft bzw. geplant ist, sie weiterzuentwickeln. Zudem stellt der StEP Wohnen 2040 das Teilgebiet des Plangebiets zwischen Heerstraße, Gatower Straße und Weinmeisterhornweg sowie den

nördlichen Teil des südöstlichen Plangebiets innerhalb der Vorrangkulisse Innenentwicklung in der Kategorie Planung dar. Für einen weiteren Teil des Plangebiets wird die Eignung als Vorrangkulisse Innenentwicklung geprüft. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt der StEP Wohnen 2040 also Potenziale für Innenentwicklung dar, bei der Bevölkerungsprognose bedeutet dies insbesondere Nachverdichtung. Die im Bebauungsplan angestrebte Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt die Potenziale der Innenentwicklung auf gebietstypische Nachverdichtung, die aufgrund noch nicht ausgeschöpfter Nutzungsmaße nach derzeitigem und zukünftigen Planrecht weiterhin möglich ist.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der Senat von Berlin hat am 13. Januar 2026 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 beschlossen und damit das gesamtstädtische Konzept zur Weiterentwicklung städtischer Zentren fortgeschrieben. Er enthält gesamtstädtisch relevante Steuerungsgrundsätze für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken. Die Steuerungsgrundsätze treffen Aussagen zur Verortung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die aufgrund des Planinhalts für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant sind. Der StEP Zentren 2040 trifft für das Plangebiet zudem keine kartografischen Aussagen.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Im Rahmen des Berliner Modells wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge eines geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt. Da es sich bei der Festsetzung im Plangebiet nicht um die Schaffung neuer Wohnbebauung handelt, sondern um die Steuerung der Art der Nutzung, findet das Berliner Modell hier keine Anwendung.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen

II.2.5.1 Kleingartenentwicklungsplan

Der Kleingartenentwicklungsplan 2030, beschlossen vom Berliner Senat am 28. August 2020, zeigt auf Basis einer Bestandsanalyse die Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestandes in Berlin. Ziel ist, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen. Der Kleingartenentwicklungsplan 2030 stellt für das Plangebiet weder zu erhaltene noch zu entwickelnde Flächen für Kleingartenanlagen dar. An das Plangebiet schließt jedoch westlich die dauerhaft zu erhaltene Kleingartenanlage Karolinenhöhe an.

II.2.5.2 Lärmaktionsplan

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen soll die hohe Umweltbelastung von Lärm und dabei insbesondere der Verkehrslärm vermindert werden. Es sollen kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung für besonders belastete Bereiche der Stadt Berlin ausgearbeitet werden. Die vierte Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2024 - 2029 wurde am 2. September 2025 vom Senat beschlossen. Fokus des Lärmaktionsplans ist dabei insbesondere der Lärm durch den Kfz-Verkehr, da durch diese Lärmquelle die meisten Menschen betroffen sind. Aussagen zu anderen Lärmquellen (z. B. Schienenverkehr, Flugverkehr, Gewerbelärm) finden sich zumeist nur in generalisierter Weise. Die Maßnahmen und Strategien der vorherigen Lärmaktionspläne werden mit den folgenden Schwerpunkten fortgeschrieben: Straßensanierung mit lärmarmen Deckschicht, Förderung umweltfreundlicher Verkehrsträger, das Schallschutzfensterprogramm sowie Lärmschutz im Schienenverkehr. Dabei ist die Einführung von Tempo 30-Zonen insbesondere nachts auf Grundlage vorangegangener Lärmaktionspläne sowie des nachfolgend genannten Luftreinhalteplans eine der zentralsten Maßnahmen gewesen. Durch die Aufgabe des Flughafen Berlin-Tegels ist zudem eine der größten Lärmquellen weggefallen, wodurch sich die Rahmenbedingungen für die Fortschreibung des Plans ebenfalls änderten. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine gebietsspezifischen Maßnahmen zur Reduzierung von Lärm.

II.2.5.3 Luftreinhalteplan

Um die Gesundheit und Lebensqualität der Berliner Bevölkerung zu verbessern, wurde am 2. September 2025 die Fortschreibung des Luftreinhalteplans vom Senat beschlossen. Der Luftreinhalteplan ist als strategisches Instrument zu verstehen, um die Grenzwerte für die in der Vergangenheit in Berlin erhöhten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und das Partikel PM₁₀ einzuhalten. Da seit 2020 sämtliche Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten werden, mussten bei der dritten Fortschreibung die wirksamen verkehrsbeschränkenden Maßnahmen wie Umweltzonen und Tempo 30 auf ihre weitere Erforderlichkeit überprüft werden und letztere in weiten Teilen entfallen. In der Nähe bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans querend befinden sich die Hauptverkehrsstraßen Heerstraße, Gatower Straße sowie Wilhelmstraße an denen Kfz-Verkehrsstärke sowie Stop+Go-Zustände gemessen wurden. Aus den Messungen ergeben sich jedoch keine Maßnahmen des Luftreinhalteplans, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen.

II.2.5.4 BerlinStrategie 3.0

Die BerlinStrategie 3.0 – Solidarisch, nachhaltig, weltoffen wurde vom Senat am 13. April 2021 beschlossen und basiert auf den Handlungsempfehlungen der BerlinStrategie 2.0 aus dem Jahr 2016. Die BerlinStrategie soll eine gesamtstädtisch wirksame Grundlage schaffen, die aufzeigt, wofür das Land Berlin steht und in welche Richtung es strebt. Kernthemen sind dabei, wie bereits bei der Vorgängerin, Wohnen, Arbeiten und eine offene Stadtgesellschaft. Die Fortschreibung war insbesondere nötig, da Berlin eine dynamischere Bevölkerungsentwicklung aufweist und schneller

wächst als erwartet. Zusätzlich zum strategischen Teil, bestehend aus sechs Strategiepunkten, beinhaltet die BerlinStrategie 3.0 auch sogenannte Schwerpunkträume, die mit unterschiedlichen Projekten einen zentralen Beitrag dafür leisten sollen, Berlin insgesamt als sozial gerechte, nachhaltige und prosperierende Stadt voranzubringen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Schwerpunkträume, entsprechend werden keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet getroffen.

II.2.5.5 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030)

Berlin hat sich das Ziel der Klimaneutralität bis spätestens zum Jahr 2045 gesetzt. Das BEK 2030 ist im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele und liegt derzeit für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 vor. Am 20. Dezember 2022 hat der Senat diese letzte Fortschreibung des Konzepts beschlossen. Basis für die Weiterentwicklung des Umsetzungszeitraums 2017 – 2021 sind die Studie „Berlin Paris-konform machen“ aus dem Jahr 2021 sowie die „Empfehlung zur Weiterentwicklung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026“. Die drei grundlegenden Programmpunkte sind bei der Umsetzung das Ziel der Klimaneutralität bis 2045, die sozial gerechte Transformation des Status Quo und die Herausbildung der öffentlichen Hand als Vorbild und Multiplikator klimaschützender Maßnahmen. Als Handlungsfelder werden im BEK Energie, Gebäude, Wirtschaft, Verkehr und Konsum benannt sowie zusätzlich erstmalig übergeordnete Maßnahmen aufgenommen. Das nachsteuernde Wesen des Bebauungsplans mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude zieht keine unmittelbare Bebauung nach sich, weshalb der Großteil der Programmpunkte des BEK 2030 die Umsetzung des Bebauungsplans nicht berührt.

II.2.5.6 Charta für das Berliner Stadtgrün und Handlungsprogramm 2030

Die Versorgung mit Stadtgrün stellt Berlin wie alle wachsenden Städte vor Herausforderungen. Die Charta für das Berliner Stadtgrün macht sich diese Herausforderungen zur Aufgabe, um das Stadtgrün, das Ort für Erholung, Rückzug und Freizeit sowie wichtig für Flora, Fauna und das Klima ist, zu erhalten, auszubauen und zu qualifizieren. Der Senat hat die Charta sowie das dazugehörige Handlungsprogramm am 16. Juni 2020 beschlossen. Die Charta beinhaltet neun Leitlinien, die sich in den drei übergeordneten Abschnitten „Stadtgrün sichern und Potenziale nutzen“, „Veränderten Anforderungen Rechnung tragen“ und „Gemeinsam Qualität und Pflege sichern“ zusammenfassen lassen. Aufgrund der Art des Bebauungsplans, seiner Planungsziele sowie des hohen Anteils privater Grünflächen im Bestand, berührt das Handlungsprogramm das Plangebiet nur peripher.

II.2.5.7 Gesamtkonzept Berliner Mauer

Der Senat hat das Gesamtkonzept Berliner Mauer am 20. Juni 2006 beschlossen. Mit ihm soll den Opfern der Berliner Mauer und der deutschen Teilung gedacht werden und die fortwährende gesamtpolitische Aufgabe der Bewältigung der SED-Diktatur sowie die Gestaltung der inneren Einheit Deutschlands angegangen werden. Das Konzept erschließt alle zentralen Orte der Berliner Mauer mit dem Mauerweg rund um den ehemaligen Berliner Westen. Das Plangebiet stößt punktuell im Südwesten an den ehemaligen Mauerverlauf, das Konzept trifft darüber hinaus jedoch keine Aussagen für das Gebiet.

II.2.5.8 Hochhausleitbild

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde vom Senat am 25. Februar 2020 beschlossen und im Jahr 2025 durch das Neue Hochhausleitbild aktualisiert bzw. erweitert. Vor dem Hintergrund der physischen Präsenz und Dominanz im Stadtbild werden hohe Ansprüche an Hochhausstandorte gestellt. Das Hochhausleitbild wird bei Gebäude angewandt, die abweichend der bauordnungsrechtlichen Definition entweder eine Höhe von 35 m über Gelände haben oder Gebäude, die den bis dato prägenden Höhenmaßstab um mehr als 50 % überschreiten.

Eines der Ziele des Hochhausleitbildes ist es, dass solche Gebäude auch einen Mehrwert für die Allgemeinheit mit sich bringen, z. B. durch die Schaffung von öffentlich nutzbaren Erdgeschosszonen und Dach-Ebenen. Innerhalb des Plangebiets ist der Bau eines Hochhauses nicht geplant, das Leitbild wird aufgrund dessen nicht angewandt.

II.2.5.9 Nahverkehrsplan 2019 - 2023

Der Nahverkehrsplan wurde am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossen, die Aktualisierung Nahverkehrsplan 2026-2028 befindet sich derzeit im Prozess. Wichtigster Punkt des Nahverkehrsplans ist es, die (Mindest-)Anforderungen für das ÖPNV-Angebot innerhalb Berlins festzulegen. Damit wurden verbindliche Standards und Vorgaben für die Erschließung, die Qualität und die Integration des Verkehrsangebots geschaffen. Das Planungsziel des Bebauungsplans beinhaltet keine baulichen Entwicklungen und entsprechend keine Auseinandersetzungen mit dem ÖPNV-Netz.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Eine Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt nicht vor.

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

II.2.7.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Spandau („Perspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung für den Berliner Bezirk Spandau“, zuletzt teilaktualisiert im August 2020), beschlossen durch das Bezirksamt am 3. November 2020, enthält eine Analyse und Auswertung der im Bezirk vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie Maßnahmenkonzepte. Das ZEK ordnet das Plangebiet in weiten Teilen als schlecht versorgtes Wohngebiet ein, dem im 500/800 m Einzugsbereich keine wohnungsnahе Versorgung oder nur Einzelstandorte von Discountern zur Verfügung steht.

II.2.7.2 Konzept für Soziale Infrastruktur (SIKo)

Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) wurde vom Bezirksamt am 19. Dezember 2017 beschlossen. Es enthält die künftigen Flächenbedarfe für öffentliche Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur sowie die Abstimmung ihrer räumlichen Verteilung. Das SIKo wird derzeit fortgeschrieben, weshalb die Inhalte an dieser Stelle erst zu einem späteren Zeitpunkt eingefügt werden können.

II.2.7.3 Klimaleitziele

Das Bezirksamt Spandau hat am 2. Juli 2024 insgesamt 20 ämterübergreifende Klimaleitziele beschlossen. Diese reichen von dem Ziel der CO₂-neutralen Verwaltung, klimaneutraler und klimaresilienter Stadtentwicklung, umweltfreundlicher Verkehrsplanung und Mobilität bis hin zu konsumvermeidenden Maßnahmen. Die Bauleitplanung betreffend sind dabei insbesondere der Fokus auf „die Stadt der kurzen Wege“, klimaneutrales und -resilientes Bauen sowie umweltschonende Wärme- und Energieversorgung. Der einfache Bebauungsplan steuert mit seiner Festsetzung nur die Aufteilung innerhalb eines Wohngebäudes, welches keine Auswirkungen auf die gebaute Masse oder die derzeitige Nutzung haben wird.

II.2.7.4 Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept

Das integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für den Bezirk Spandau wurde am 1. Juli 2025 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Es stellt einen umfassenden Handlungsrahmen und Klimafahrplan für die systematische Reduktion von Treibhausgasemissionen und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels für den gesamten Bezirk Spandau dar und verankert Klimaschutz sowie Klimaadaptation als strategische Querschnittsaufgaben in der Spandauer Verwaltung. Die darin enthaltenden sechs zentralen Handlungsfelder lassen sich ebenfalls in den Klimaleitzielen des Bezirks finden und umfassen die CO₂-neutrale Verwaltung, Stadtentwicklung & Energie, Mobilität, Wirtschaft, Konsum & Gesellschaft und Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Daraus wurden 67 Maßnahmen definiert, mit denen die Klimaneutralität bis 2045 umgesetzt werden soll. Keine dieser Maßnahmen berührt maßgeblich die Umsetzung des Planungsziels des Bebauungsplans.

II.2.7.5 ISEK Altstadt Spandau

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Altstadt Spandau wurde am 9. August 2022 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Fördergebiets.

II.2.7.6 ISEK Wilhelmstadt

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Wilhelmstadt wurde am 23. April 2019 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Fördergebiets.

II.2.7.7 ISEK Heerstraße / Brunsbütteler Damm

Das Bezirksamt hat am 4. Oktober 2016 das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (I-SEK) beschlossen. Die Erarbeitung des ISEK war eine Voraussetzung für die Aufnahme des Fördergebiets in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West. Das Fördergebiet, in dem etwa 30.000 Menschen überwiegend in Großwohnsiedlungen leben, wies in den 2010er Jahren einen deutlichen Instandhaltungsrückstand im Gebäudebestand sowie der öffentlichen Infrastruktur und dem öffentlichen Raum auf. Ein westliches Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-135 E befindet sich im Geltungsbereich des Fördergebiets ISEK Heerstraße / Brunsbütteler Damm. Da das Fördergebiet jedoch nur einzelne Grundstücke des Plangebietes umfasst und dabei die aufgelockerte Bebauung des Weinmeisterhornwegs umschließt, sind die Inhalte des ISEKs, die insbesondere auf die Großwohnsiedlungen abzielen, nicht wesentlich für das Bebauungsplanverfahren.

II.2.7.8 ISEK Haselhorst-Siemensstadt

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Haselhorst-Siemensstadt wurde am 11. Mai 2021 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Fördergebiets.

II.2.7.9 ISEK Falkenhagener Feld

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Falkenhagener Feld wurde am 15. September 2015 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Fördergebiets.

II.2.7.10 IHEK Quartiersmanagement Falkenhagener Feld Ost

Das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) Falkenhagener Feld Ost wurde am 28. Juni 2022 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des IHEKs.

II.2.7.11 IHEK Quartiersmanagement Falkenhagener Feld West

Das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) Falkenhagener Feld West wurde am 28. Juni 2022 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Bereichs des IHEKs Quartiersmanagement Falkenhagener Feld West.

II.2.7.12 IHEK Quartiersmanagement Spandauer Neustadt

Das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) Falkenhagener Feld Ost wurde am 28. Juni 2022 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des IHEK-Gebiets Spandauer Neustadt.

II.2.7.13 IHEK Quartiersmanagement Heerstraße Nord

Das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) Falkenhagener Feld Ost wurde am 28. Juni 2022 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des IHEK-Gebiets Heerstraße Nord.

II.2.7.14 IHK Gemeinschaftsinitiative Falkenhagener Feld / Spandauer Neustadt

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) Falkenhagener Feld / Spandauer Neustadt wurde am 9. August 2022 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb des Gebiets des IHK Gemeinschaftsinitiative Falkenhagener Feld / Spandauer Neustadt.

II.2.7.15 IHK Gemeinschaftsinitiative Heerstraße

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) Heerstraße wurde am 9. August 2022 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Das Plangebiet wird davon nicht berührt.

II.2.7.16 Masterplan Spielen und Bewegen

Der Masterplan Spielen und Bewegen wurde in der Sitzung am 11. August 2020 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. In diesem Masterplan wurde der zur Verfügung stehende öffentliche Raum für den gesamten Bezirk auf Eignung und Qualität als Aufenthalts- und Spiel- und Bewegungsraum in den Jahren 2018 und 2019 untersucht. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

II.2.7.17 Sportentwicklungsplan

Die integrierte Sportentwicklungsplanung wurde am 19. Dezember 2023 vom Bezirksamt Spandau beschlossen. Ziel des Sportentwicklungsplans ist, insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung Berlins, einen umfassenden Überblick über das Sportgeschehen und die Sportorte im Bezirk zu erhalten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder schulische noch außerschulische Sportstätten, entlang der Scharfen Lanke sowie von Ost nach West über den

Weinmeisterhornweg führt hingegen eine Radroute. Zusätzlich behandelt der Sportentwicklungsplan Grobstandortkonzepte, die Errichtung oder Sanierung von Sportanlagen zum Ziel haben. Keines dieser Konzepte befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

II.2.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich eines Artenschutzprogramms wurde dem Auftrag des Berliner Naturschutzgesetzes nach flächendeckend für ganz Berlin aufgestellt. Die Programmpläne haben einen Stand aus den Jahren 2016 und 2017.

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ stellt den nördlich des Weinmeisterhornwegs befindliche Teil des Plangebiets als Obstbaumsiedlungsbereich dar. Planerische Ziele dieses Bereichs sind beispielsweise der Erhalt, die Pflege und die Wiederherstellung der kulturlandwirtschaftlichen Elemente wie Hecken, Gräben, Alleen und dergleichen, die Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils, der Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen sowie die Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur. Südlich des Weinmeisterhornwegs wird das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum „kulturlandwirtschaftlich geprägter Raum“ dargestellt. Zudem wird das Plangebiet durch die Darstellung geschnitten, die die Pflege/Entwicklung linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern anzeigt. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Rieselabfanggraben. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie entlang der Haveldüne wird zudem die Pflege/Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen dargestellt.

Der Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ stellt einen Teil des südöstlichen Gebiets innerhalb eines Vorsorgegebiets Grundwasser dar.

Das Kartenwerk des Programmplans „Erholung und Freiraumnutzung“ stellt für das gesamte Plangebiet die Kategorisierung Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung dar, welches der geringsten Dringlichkeit für eine Verbesserung der Freiraumversorgung entspricht. Die Beschreibung dieses Gebietstypus ist ambivalent, so spannt die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Freiflächen von nicht versorgt bis versorgt, die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum von sehr hoch bis niedrig und der Anteil privater/ halböffentlicher Freiraum von minimal bis zu hohem privatem Freiraum. Da es sich bei dem Gebiet um ein Ein- und Zweifamilienhausgebiet mit hohem privaten Freiraumanteil handelt, beschränkt sich der Maßnahmenkatalog des Gebietstypus auf die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landwirtschaftlich geprägten Raum und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Entlang des nördlichen Rieselabfanggrabens, der

sich von Westen nach Osten entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zwischen Weinmeisterhornweg und Malschweg befindet, sowie einem Teilbereich zwischen Weinmeisterhornweg und Keltererweg wird eine Grünfläche/ Parkanlage dargestellt. Als Maßnahme soll diese entwickelt, qualifiziert und neuangelegt werden und dabei unterschiedlichste Bedürfnisse und Nutzungen verschiedener Zielgruppen berücksichtigen, gleichsam soll auf bürgerliches Engagement und die Berücksichtigung biologischer Vielfalt gesetzt werden.

Der Programmplan „gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ stellt den östlichen Teil des Plangebiets als Ausgleichssuchraum und dabei als Parkringfläche dar. Konzeptionell ist das Berliner Freiraumsystem als zwei ineinanderlegende Ringe zu begreifen, deren gemeinsamer Mittelpunkt durch zwei Achsen von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen gekreuzt wird. Der äußere Ring geht dabei in große bereits bestehende Freiraumgebiete über. Teile des Plangebiets liegen dabei auf dem schematischen äußeren Ringband. Die Karte „Landschaftsbild“ stellt entlang des Weinmeisterhornwegs im südöstlichen Teilgebiet des Plangebiets den Maßnahmen-schwerpunkt „Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente“ dar.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-135 E befinden sich in Teilen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 5-11 sowie VIII-49. Der Bebauungsplan 5-11 für den Ausbau des Weinmeisterhornwegs zwischen Wilhelmstraße und Winzerstraße im Bezirk Spandau, Ortsteil Wilhelmstadt vom 23.07.2020 enthält die Festsetzungen für den Ausbau des Weinmeisterhornwegs zwischen Wilhelmstraße und Winzerstraße. Der westliche Teil des Bebauungsplans VIII-49 für das Gelände zwischen Fröhnerstraße, Roedeliusweg, Jaczostraße, Sandheideweg, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Weinmeisterhornweg 29/43a Ecke Gatower Straße 127/129, Weinmeisterhornweg, Winzerstraße, den südlichen Grenzen der Grundstücke Winzer vom 05.09.1965, der sich zwischen Gatower Straße, Weinmeisterhornweg und Winzerstraße im Geltungsbereich des 5-135 E befindet, setzt ein allgemeines Wohngebiet, mit einer zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,2 sowie einer GFZ von 0,4 in offener Bauweise fest.

Zudem liegt noch ein sich in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan im Plangebiet, der am 19.01.1982 aufgestellte Bebauungsplan VIII-230 für das Gelände zwischen Wilhelmstr, Weinmeisterhornweg, Stritteweg, der östlichen Grenze des Grundstücks Daberkowstr. 28 und der Grenze der Gemarkung Seeburg sowie für eine Teilfläche der Daberkowstraße.

Innerhalb des Gebietes stellt der Baunutzungsplan von 1958/60 ein allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II / 2 dar, welches nach § 173 BBauG in geltendes Recht überführt wurde. Das bedeutet, es sind zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,2 sowie eine GFZ von 0,4 zulässig. Zusätzlich ist eine Bebauungstiefe von 20 Metern hinter der durch f.f.-Linien festgesetzten Baufluchtlinie beziehungsweise bei Nichtvorhandensein von f.f.-Linien der tatsächlichen Straßengrenze zulässig.

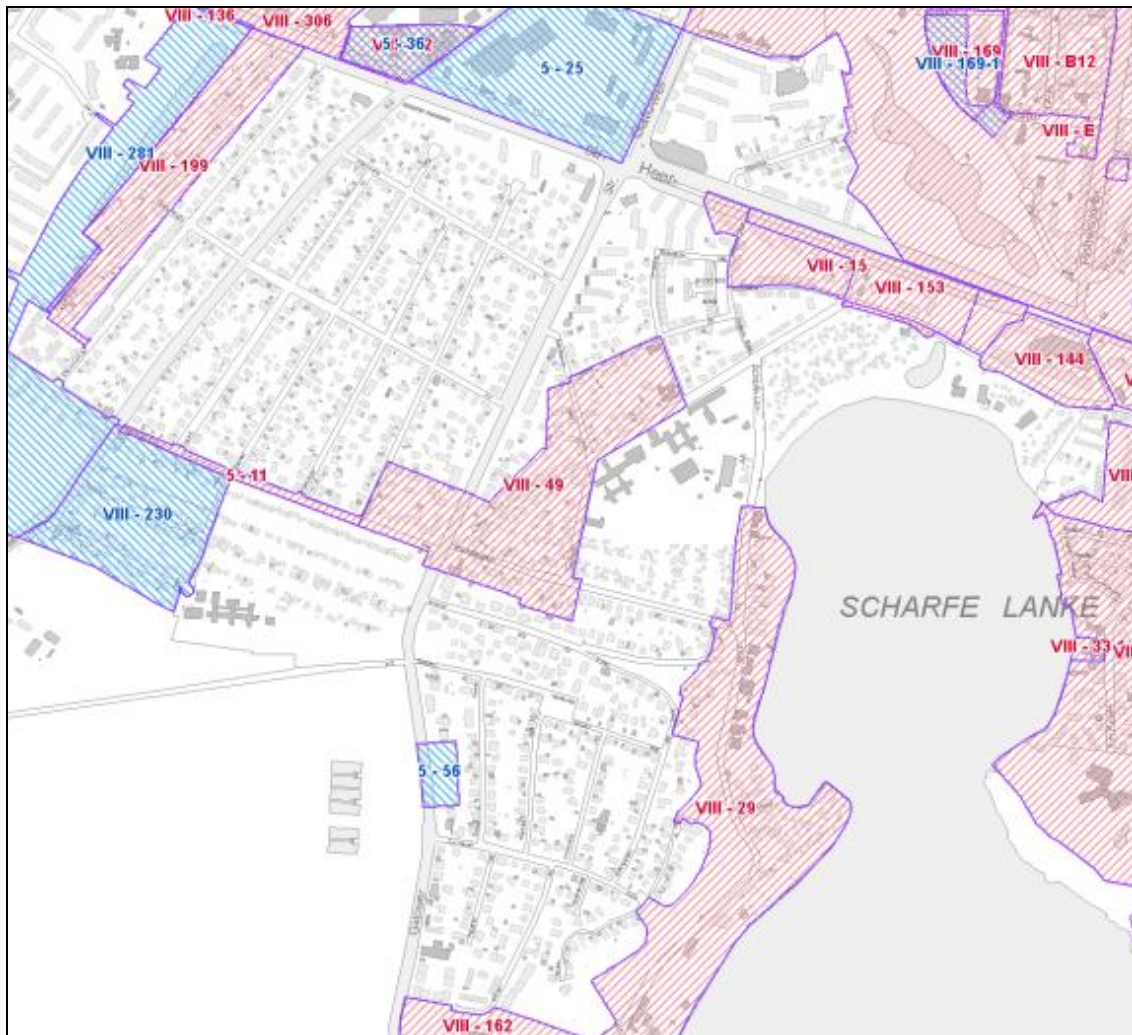


Abbildung 1: Bestehende und sich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (ohne Maßstab)

II.2.10 Innerhalb des Plangebiets im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der sich seit dem 19.01.1982 im Aufstellungsprozess befindliche Bebauungsplan VIII-230 für das Gelände zwischen Wilhelmstraße, Weinmeisterhornweg, Stritteweg, der östlichen Grenze des Grundstücks Daberkowstraße 28 und der Grenze der Gemarkung Seeburg sowie für eine Teilfläche der Daberkowstraße.

Da es sich bei dem Bebauungsplan 5-135 E um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist die Weiterführung dieser qualifizierten Bebauungspläne weiterhin möglich.

II.2.11 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich die Bebauungspläne VIII-306 und VIII-72. Der Bebauungsplan VIII-306 für die Grundstücke Heerstraße 336A/350 und das sich westlich anschlie-

ßende Grundstück Grundbuch von Spandau, Blatt 22316, eine Teilfläche des Grundstücks Heerstraße 336 sowie die sich nördlich anschließende Kolonie Heerstraße (Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Spandau, Blatt 29663) im Bezirk Spandau wurde am 24. Juni 1999 festgesetzt und weist private Dauerkleingärten aus. Daneben befindet sich der am 12 April 1965 festgesetzte Bebauungsplan VIII-72 für die Grundstücke Heerstraße 326/ 334 Wilhelmstraße 31-36, 36a-38 und Grundbuch von Spandau Band 40 Blatt 1435 und Band 43 Blatt 1543 im Bezirk Spandau, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

Östlich angrenzend befindet sich der am 15. Dezember 1971 festgesetzte Bebauungsplan VIII-29 für das Gelände beiderseits der Straße Scharfe Lanke zwischen Weinmeisterhornweg und der Südgrenze des Grundstücks Scharfe Lanke 131/123 und für Teilflächen des südlich angrenzenden Geländes, der Grundstücke Weinmeisterhornweg 3 und Scharfe Lanke 2/50 sowie für die Grundstücke Scharfe Lanke 31/51 im Bezirk Spandau; welcher hauptsächlich ein Sondergebiet für wassersportliche Nutzung sowie die Haveldüne als Parkanlage ausweist.

Südlich des Planungsgebiets befindet sich der Bebauungsplan VIII-162 für das Grundstück Gatower Straße 199, am Jaczoturm und die anschließenden Grundstücke bis zur Havel sowie eine Teilfläche der Havel und das Flurstück 41/76 in der Gemarkung Gatow, Flur 3 im Bezirk Spandau Ortsteil Wilhelmstadt und Gatow, der am 16. Mai 2006 festgesetzt wurde und ein Jugendausbildungszentrum und angrenzende Grünflächen ausweist.

Westlich befindet sich der Bebauungsplan VIII-199 für die Grundstücke Heerstraße 339/345, Fahremundstraße 9/35, Rodensteinstraße 45-45A und 44, Fahremundstraße 37/731 und 26/72 und für Teilflächen der Grundstücke Fahremundstraße 10/24 sowie für den Abschnitt der Fahremundstraße bis zum Steinmeisterweg im Bezirk Spandau, welcher am 13. Juli 1983 festgesetzt wurde und ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

Nördlich des Bebauungsplans befindet sich der seit dem 14.09.2004 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 5-36 für die Grundstücke Wilhelmstraße 31-38 und Heerstraße 326/334. Östlich davon und nördlich der Heerstraße befindet sich der seit 2004 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 5-25 für das Gelände zwischen Straße Am Omnibushof, Gatower Straße, Heerstraße und Wilhelmstraße im Bezirk Spandau, Ortsteil Wilhelmstadt.

Südwestlich des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets befindet sich der seit 1986 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan VIII-282 für die Grundstücke Weinmeisterhornweg 95/121, Grundbuch von Spandau, Blatt 14159 tlw. Und Blatt 12359 sowie das Grundstück Wilhelmstraße 82 – 85 im Bezirk Spandau, Ortsteil Spandau.

Ebenso ist westlich des südöstlichen Teilbereichs der sich seit dem 27.06.2006 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 5-56 für die Grundstücke Gatower Straße 157/167 zu finden. Mit Ausnahme seines Aufstellungsbeschlusses sind bisher keine weiteren Planungsschritte erfolgt.

II.2.12 Landschaftspläne

Teile des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Weinmeisterhöhe (LSG-05), das 1953 verordnet wurde (Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Verwaltungsbezirk Spandau v. Berlin vom 23.01.1953 (GVBl. S. 102), zul. geändert durch Verordnung z. Änderung v. Zuständigkeiten in geltenden Landschaftsschutzgebietsverordnungen v. 22.09.1982 (GVBl. S. 1808)). Zudem befindet sich ein Teil des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanverfahren VIII-L-1 Gatow, dessen Aufstellungsbeschluss 1981 erfolgte.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das 1957 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Havelufer (nördlich Gatow) (LSG-12) (Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Verwaltungsbezirk Spandau von Berlin vom 04.12.1957 (GVBl. S. 1792), zul. geändert durch § 1 Abs. 1 i. V. m. Anl. Nr. 72 Siebentes AufhebungsG vom 4.3.2005 (GVBl. S. 125)). Südlich und westlich an das Plangebiet schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Rieselfelder Karolinenhöhe (LSG-39) (Verordnung zum Schutz der Landschaft der Rieselfelder Karolinenhöhe im Bezirk Spandau von Berlin, Ortsteile Spandau und Gatow vom 24.08.1987 (GVBl.S. 2125), geändert durch Verordnung vom 15.12.1995 (GVBl. S. 829)) aus dem Jahr 1987 an.

II.2.13 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht inklusive Natura 2000-Gebieten. Es befinden sich jedoch zwei Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um zwei Stiel-Eichen, eine im Höhenweg 28 mit der Naturdenkmalnummer 5-72/B und eine weitere im Küferstieg 19 mit der Naturdenkmalnummer 5-52/B.

II.2.14 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich altlastenverdächtige Flächen, die sich auf einzelnen Grundstücken befinden. Die Flächen mit den Katasternummern 753, und 10655 weisen Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf.

II.2.15 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

II.2.16 Hochwasserschutz

Mit der Scharfen Lanke befindet sich östlich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets ein Gewässer. Die zwischen dem Plangebiet und der Scharfen Lanke befindliche Haveldüne bildet einen natürlichen Schutz vor Hochwasserereignissen. Auch laut der Hochwassergefahrenkarte liegt keine Hochwassergefahr innerhalb des Plangebiets vor.

II.2.17 Sanierungsgebiete / Milieuschutz

Das Bezirksamt Spandau hat für verschiedene Teilbereiche Spandaus Soziale Erhaltungsverordnungen beschlossen. So im Jahr 2020 für Bereiche in der Spandauer Neustadt und in Wilhelmstadt sowie 2024 für einen Bereich in Stresow. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb dieser Gebiete.

II.2.18 Wärmeplanung

Gemäß § 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Wärmeplanung (WPG) müssen alle Gemeinden einen Wärmeplan erstellen. Für Berlin wurde der Wärmeplan am 16. Juni 2026 beschlossen.

Die Wärmeplanung soll die Grundlage dafür schaffen, die Wärmeversorgung in Berlin langfristig klimaneutral, bezahlbar und versorgungssicher zu gestalten. Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Wärmeversorgungsart in welchem Teil der Stadt möglich sowie sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dabei geht es vor allem um zwei Lösungswege: eine Wärmeversorgung über Wärmenetze oder über dezentrale, gebäudeindividuelle Erzeugungsanlagen. Bei Wärmenetzen sind bestehende Wärmenetze (in der Regel Fernwärmenetze) und neue (inklusive kalter) Wärmenetze, auch auf Quartiersebene, zu unterscheiden. Der Wärmeplan besteht in seiner kartografischen Ausarbeitung aus einer Bestandsanalyse, einer Potenzialanalyse sowie einer Darstellung voraussichtlicher Wärmeversorgungsgebiete. Bei der Betrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird deutlich, dass insbesondere der zweite Lösungsweg, also die Fokussierung auf dezentrale, gebäudeindividuelle Erzeugungsanlagen, eine Rolle spielt.

So ist innerhalb des Plangebiets im Bestand derzeit keine Fernwärmeversorgung festzustellen, gleichsam ist die Versorgung des Gebiets mit dezentralen regenerativen Wärmeerzeugern (wie Wärmepumpe, Solarthermie usw.) mit der niedrigsten Anteilsdarstellung von unter 20 Prozent pro untersuchtem Baublock noch gering ausgebaut. Dies lässt sich auch an der Darstellung des Hauptenergieträgers am Endenergieverbrauch ablesen, der im Gebiet in den meisten Baublöcken Gas und den Übrigen Öl ist.

Innerhalb der kartografischen Darstellungen der Potenzialanalyse für das Gebiet wird hingegen nur dargestellt, dass Geothermienutzung grundsätzlich erlaubnisfähig wäre. Weitere Potenziale oder Anknüpfungspunkte für eine weitere Wärmeplanung wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht erkannt.

Für einen Großteil der innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen und untersuchten Baublöcke wird für die Erwartungshorizonte 2030, 2035, 2040 und 2045 das Beibehalten der Versorgung des Gebiets durch dezentrale Wärmeversorgung dargestellt. Einzelne Baublöcke weisen jedoch zumindest Prüfpotenziale auf, da eine Wärmeneigung gegeben ist.

Aus den Darstellungen der Wärmeplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung des Bebauungsplans.

II.2.19 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine planfestgestellten Flächen bekannt.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Aufgrund des anhaltenden Drucks auf den Boden- und Wohnungsmarkt entstehen innerhalb des Plangebiets unter Einhaltung des geltenden Planrechts Häuser, die deutlich mehr Wohneinheiten vorweisen als es im historisch gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgebiet üblich ist.

Im Februar 2023 wurde dem Bezirk ein Protestschreiben sowie eine Unterschriftenliste gegen zu diesem Zeitpunkt im Bau befindliche Häuser mit jeweils acht Wohneinheiten vorgelegt. Diese städtebauliche Entwicklung widerspreche dem Gebietstypus als eines der wenigen in der Gegend, das noch von Einfamilienhäusern geprägt sei, und sei aufgrund der gewinnbringenden Vermarktungssituation von kleinen Wohneinheiten für die gewünschte und zu fördernde Klientel junge Familien nicht mehr finanziell zu leisten.

Das derzeitige Planrecht innerhalb des Plangebiets, das zu weiten Teilen aus den Festsetzungen des übergeleiteten Baunutzungsplan von 1960 besteht, kann diese Entwicklung von Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten zu mehreren Wohneinheiten nicht ausreichend steuern. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Baunutzungsplans war diese städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ein- und Zweifamilienhausgebiets zudem nicht vorherzusehen. Der Bebauungsplan soll mit seiner Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude dieses Defizit des bestehenden Planrechts beheben.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Das Planungsziel des Bebauungsplans 5-135 E ist die Sicherung und Stärkung des historisch gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgebiets. Die planerische Zielvorstellung ist entsprechend das Beibehalten des städtebaulichen Status Quo. Dieser lässt sich insbesondere durch die Daten des Zensus aus dem Jahr 2022 darstellen, welche das Gebiet als Ein- und Zweifamilienhausgebiet beschreiben. Innerhalb des Zensus wurde das Berliner Stadtgebiet auch in Gebäude nach Zahl der Wohnungen innerhalb des Gebäudes zum Zensusstichtag 15. Mai 2022 aufgeschlüsselt. Dabei wurde die Anzahl der Gebäude mit einer, zwei, drei bis sechs, sieben bis zwölf und 13 und mehr Wohnungen pro statistischen Block angegeben. Die statistischen Blöcke umfassen, wie in Abbildung 2 zu sehen, in der Regel Straßenblöcke. Insgesamt befindet sich die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs gänzlich oder teilweise in 27 statistischen Blöcken unterteilt. 16 dieser statistischen Blöcke sind gänzlich und elf der statistischen Blöcke teilweise innerhalb des Plangebiets lokalisiert. Einige der statistischen Blöcke umfassen fast ausschließlich Gebäude, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, so etwa der statistische Block 032726, der 743 Gebäude listet, sich davon jedoch nur drei innerhalb des Geltungsbereichs befinden.

Aufgrund dessen werden zur nachfolgenden Auswertung nur die Daten der gänzlich innerhalb des Plangebiet liegenden statistischen Blöcke betrachtet. Gänzlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich 16 statistische Blöcke mit insgesamt 490 Wohngebäuden. 412 dieser Wohngebäude weisen nur eine Wohnung auf, weitere 37 zwei Wohneinheiten und nur 26 Gebäude weisen drei oder mehr Wohneinheiten auf. Damit sind derzeit innerhalb des Plangebiets und der klar abgrenzbaren Daten der statistischen Blöcke noch etwa 95 Prozent der Wohngebäude gebietsprägende Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei kann dieser gebietstypische Charakter beibehalten werden. Gleichzeitig bedeutet die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude, dass eine gebietstypische Nachverdichtung weiterhin möglich ist.



Abbildung 2: RBS-Blöcke (Statistische Blöcke des RBS) mit eigener Hervorhebung

Berlins Bevölkerung wächst und der Stadt fehlt es an Wohnraum, zur Lösung dieser Problematik hat der Berliner Senat unter anderem den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 beschlossen. Grundtenor dessen ist „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Der StEP Wohnen 2040 erbringt zur Deckung des unmittelbaren Wohnungsbedarfs bis 2040 von 222.000 Wohnungen in Berlin einen ausreichenden Flächennachweis. Die zusätzliche Flächenvorsorge für einen Umfang von 50.000 Wohnungen, welche mögliche unvorhergesehene Entwicklungen abfangen kann, soll auf zu aktivierenden Potenzialflächen stattfinden. Innerhalb des Plangebiets werden zwar keine expli-

ziten Wohnungsbaupotenziale im StEP Wohnen 2040 dargestellt, dennoch sind aufgrund der bisher nicht ausgeschöpften Nutzungsmaße Möglichkeiten gegeben, um innerhalb des Plangebiets gebietstypische Innenentwicklung zu betreiben. Das bedeutet, dass beispielsweise durch Grundstücksteilungen oder rückwärtige Bebauungen weiterhin die Möglichkeit behutsamer Innenentwicklung besteht (Abbildung 3).



Abbildung 3: Nachverdichtungspotenzial bei bestehenden Nutzungsmaßen

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der einfache Bebauungsplan 5-135 E soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Dauer sichern und entwickeln. Dabei ist insbesondere der Erhalt der gewachsenen Struktur des Gebietes bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern Ziel der Planung.

IV.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des bereits durch das bestehende Planrecht ausreichend gesteuerte Maß der baulichen Nutzung wird zur Umsetzung des Planungsziels – der Erhalt des Gebiets als Ein- und Zweifamilienhausgebiet – die Art der Nutzung mit der zeichnerischen Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 ergänzt. Als Rechtsgrundlage dient dazu der § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Damit wird zwar das private Eigentum eingeschränkt, doch der planerische Wille der Festsetzung und Sicherung eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes ist spätestens seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans von 1960 zu erkennen. Der Planungsgeber konnte jedoch die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes und dem damit einhergehenden Ausnutzungsdruck nicht vorhersehen, weshalb steuernde Festsetzungen heute umgesetzt werden müssen.

Das Ein- und Zweifamilienhausgebiet ist heute eine eher unterrepräsentierte Wohnform in Berlin, welche auch im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB beschriebenen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die gewünschte Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung vor gebietsuntypischer Nachverdichtung wie der Errichtung von Mikroappartements geschützt werden sollen.

V Verfahren

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung: 21.05.2024 Datum des Antwortschreibens: 21.06.2024 und erneut 04.02.2025 Datum des Schreibens an die gemeinsame Landesplanung: 21.05.2024 Datum des Antwortschreibens: 11.06.2024
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 18.03.2025 Datum der Veröffentlichung: 17.04.2025 (ABl. Nr. 17, Seite 1123 f.)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 15.09.2025 – 15.10.2025
Geltungsbereichseinschränkung	Datum des Beschlusses: 12.05.2026 Datum der Veröffentlichung: 05.06.2026 (ABl. 24, Seite 1537 f.)
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB i. V. m. V. / 8 der AV Mitteilung	Datum des Anschreibens: 05.06.2026 Datum des Antwortschreibens: 03.07.2026

Abbildung 4: Tabelle der Verfahrensschritte

VI Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zudem gehören auch die in § 1 Abs. 6 BauGB gelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigen Belangen.

Das Planungsziel des Bebauungsplans, das vorhandene Ein- und Zweifamilienhausgebiet in Wilhelmstadt zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist Grundlage für die Abwägung des Bebauungsplans.

VI.1 Private Belange

Zur Ermittlung der privaten Belange werden Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB durchgeführt.

VI.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan werden keine Nutzungen ermöglicht, die über das bestehende Planrecht hinausgehen, aufgrund dessen sind auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkennbar.

VI.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere die Wohnform des Ein- und Zweifamilienhauses geschützt und das städtebaulich gewachsene Wohngebiet erhalten und für die Zukunft gesichert. Durch den hohen Nachfragedruck nach Wohnraum in Geschossbauweise ist diese Gebäudetypologie auf dem Berliner Immobilienmarkt nur schwach vertreten. Im Sinne der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird durch die Zielsetzung des Bebauungsplans ein Beitrag zur Stabilisierung dieses Immobiliensegments geleistet. Es bestehen weiterhin Nachverdichtungspotenziale im Gebiet, soweit die festgesetzte Anzahl an Wohneinheiten nicht überschritten wird.

VI.4 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan werden keine unmittelbaren sozialen oder kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berührt oder beeinträchtigt.

VI.5 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan zielt mit seiner Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf den Erhalt des gewachsenen Gebiets als Ein- und Zweifamilienhausgebiets in

Spandau ab. Diese Bebauung und dadurch bestimmte und spezifische Nutzung soll durch den Bebauungsplan vor gebietsuntypischen Überformungen geschützt werden. Mit der bereits dargestellten verbleibenden Möglichkeit der Nachverdichtung bleiben Optionen für eine gebietstypische Fortentwicklung des Ortsteils bestehen.

VI.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der gewachsenen städtebaulichen Struktur des Gebietes Rechnung getragen und dieses vor Überformung geschützt und erhalten. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der Überbaubarkeit der Grundstücksfläche, weshalb der Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf die im Gebiet befindlichen Bau-, Garten- und Bodendenkmäler haben. Im Schreiben vom 19. September 2025 teilte die Oberste Denkmalschutzbehörde mit, dass gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine denkmalfachlichen Bedenken bestünden.

VI.7 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen ausschließlich die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude, damit werden die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke nicht eingeschränkt.

VI.8 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden ausschließlich Regulierungen für Wohnhäuser innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets getroffen. Da sich daraus keine unmittelbaren baulichen Maßnahmen ergeben sowie keine baulichen Maße über die bereits planungsrechtlich möglichen hinaus geschaffen werden, sind keine Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

VI.9 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen ausschließlich die Art der baulichen Nutzung von Wohngebäuden und dabei im Besonderen die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude. Damit werden die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Läden und Betriebe nicht eingeschränkt.

VI.10 Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Es werden keine über das Planungsrecht hinausgehende Rechte begründet, wodurch die vorhandenen Verkehrsinfrastruktur voraussichtlich keine Mehrbelastungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans aufnehmen muss. Lediglich die auch bisher möglichen Nachverdichtungspotenziale können zukünftig für zusätzliche Belastungen der vorhandenen Infrastruktur führen.

VI.11 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2025 teilte die Bundeswehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass Verteidigungsbelange mit der Planung nicht beeinträchtigt werden, weshalb keine Einwände erhoben werden.

VI.12 Erfordernisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Ziele der städtebaulichen Entwicklungskonzepte Berlins wurden in Kapitel II.2.3 bereits umfassend dargestellt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich die Art der baulichen Nutzung von Wohngebäuden reguliert und keine weiteren Maße ausweist, sind keine unmittelbaren baulichen Maßnahmen zu erwarten. Dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ festgeschrieben im StEP Klima 2.0 wird durch die Sicherung einer Wohnsiedlung in integrierter Lage zumindest nicht entgegengestanden. Ebenfalls werden durch das Ausbleiben unmittelbarer baulicher Maßnahmen die dem Stadtklima zuträglichen hohen Anteile privater Grünflächen gewahrt, welche ebenfalls bestehende bioklimatische Entlastungsflächen darstellen.

Die Ziele des StEP MoVe 2030 beinhalten der Ausbau des berlinweiten Verkehrsnetzes sowie die Reduktion negativer Umweltauswirkungen des Verkehrs. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine baulichen Maßnahmen ausgelöst, wodurch keine Auswirkungen auf die Bevölkerungszahl und damit ihre Mobilität antizipiert werden können. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine erhöhte Siedlungsdichte, die bei einer stärkeren Innenverdichtung möglich wäre, ein Argument für einen sich in Abwägung befindlichen Ausbau der U-Bahn-Linie 7 wäre. Dieser Einwand der Abteilung I der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, den diese in ihrem Schreiben vom 24. Oktober 2025 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange anmerkte, bleibt bezüglich des Ausbaus des ÖPNVs bestehen. Der Ausbau des ÖPNVs ist jedoch nicht nur in hoch verdichteten Stadtquartieren zu leisten, sondern im gesamten Stadtgebiet.

Aufgrund der Eigenart der Festsetzungen des Bebauungsplans, die ausschließlich die Art der baulichen Nutzung beschränken sowie keine unmittelbaren baulichen Maßnahmen auslösen, berührt der Bebauungsplan keine Erfordernisse der StEPs Wirtschaft sowie Zentren.

Die Erfordernisse des StEPs Wohnen 2040 werden bereits ausführlich in den Kapiteln II.2.3.4 sowie VI.3 behandelt. Mit der durch den Bebauungsplan beschränkten Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 ist das erklärte Ziel des StEP Wohnen 2040 „Wohnraumschaffung“ innerhalb des Geltungsbereichs noch im gebietstypischen Maße durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten möglich. Es besteht also weiterhin die Möglichkeit der Innenverdichtung durch die Ausnutzung der maximalen Nutzungsmaße, die in weiten Teilen des Gebiets noch nicht ausgeschöpft wurden (siehe Abbildung 3, Seite 30).

VI.13 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Gebiet ist nicht durch erwartbare Hochwasserereignisse bedroht, weshalb keine Maßnahmen zum Umgang mit solchen innerhalb dieses Bebauungsplans ergriffen werden. Bei möglichen Starkregenereignissen ist aufgrund des hohen Anteils an privaten Grünflächen großes Versickerungspotenzial gegeben.

VI.14 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Der Bebauungsplan sichert mit seiner Festsetzung das Gebiet als Ein- und Zweifamilienhausgebiet und reguliert damit nur die Art der baulichen Nutzung von Wohnhäusern. Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung werden nicht beeinträchtigt.

VI.15 Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Das Gebiet weist bereits einen sehr hohen privaten Grün- und Freiflächenanteil auf. Mit dem Bebauungsplan wird die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Grün und Freiflächen nicht berührt.

VI.16 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine unmittelbaren baulichen Tätigkeiten ausgelöst sowie keine bereits zulässigen Maße der Bebauung erhöht. Entsprechend ist keine weitere Versiegelung unmittelbar durch den Bebauungsplan zu erwarten.

VI.17 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Da der Bebauungsplan keine über das geltende Planungsrecht hinausgehende Maßnahmen ermöglicht und keine baulichen Maßnahmen unmittelbar auslöst, sind erhebliche Auswirkungen auf Boden, Landschaft und Natur nicht zu erwarten.

VI.18 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Rechte über die bestehenden Bau-rechte hinaus geschaffen, wodurch keine unmittelbaren Bautätigkeiten zu erwarten sind. Damit wird auch keine durch Bautätigkeit und Errichtung von Gebäuden und Infrastruktur ausgelöste graue Energie verbraucht. Spezifische Festsetzungen zu Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaadaptation sind durch die Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens und das damit verbundene Planerfordernis jedoch nicht gedeckt.

VII Auswirkungen der Planung

VII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die nachsteuernde Wirkung der geplanten Festsetzung von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude des Bebauungsplans 5-135 E betrifft die Art der baulichen Nutzung. Damit werden nur die Möglichkeiten der inneren Aufteilung der Wohngebäude gesteuert. Die Nutzungsmaße, die der übergeleitete Baunutzungsplan derzeit ermöglichen, werden durch den Bebauungsplan weder reduziert noch erhöht. Aufgrund dieser Natur der Festsetzung kann von weder positiven noch negativen Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima ausgegangen werden.

VII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Berlin fehlt es an Wohnraum, insbesondere auch an bezahlbarem Wohnraum und für die Zielgruppe junge Familien. Das unveränderte Maß der baulichen Nutzung sowie die überdurchschnittlich großen Grundstücke ermöglichen hingegen weiterhin gebietstypische Nachverdichtung durch beispielsweise die Teilung von Grundstücken und die Errichtung weiterer Wohngebäude.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Arbeitsstätten sind nicht abzusehen, da die Festsetzung des Bebauungsplanes nur die Art der baulichen Nutzung von Wohngebäuden betrifft.

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

Für die Durchführung des Bebauungsplans wird von Kosten für die Veröffentlichungen von etwa 5.000 € sowie ohnehin anfallenden Lohnkosten ausgegangen.

VII.4 Weitere Auswirkungen

Derzeit sind keine weiteren Auswirkungen bekannt.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

Unterschrift des Stadtrats

C ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Bestehende und sich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (ohne Maßstab)</i>	22
<i>Abbildung 2: RBS-Blöcke (Statistische Blöcke des RBS) mit eigener Hervorhebung</i>	29
<i>Abbildung 3: Nachverdichtungspotenzial bei bestehenden Nutzungsmaßen</i>	30
<i>Abbildung 4: Tabelle der Verfahrensschritte</i>	32