

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Entwurf des Bebauungsplans 5-98 vom 28.07.2022 für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst**



Der Senat von Berlin  
Stadt II W 13  
Tel.: 90139 4231

An das Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über

Entwurf des Bebauungsplans 5-98 vom 28.07.2022 für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

#### A. Problem

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 liegt im ehemaligen Entwicklungsbereich Wasserstadt Berlin-Oberhavel im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst auf der östlichen Havelseite. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 9,7 ha. Die Fläche wurde überwiegend gewerblich genutzt und wird bereits beräumt.

Dem Plangebiet liegt der rechtskräftige und zurzeit geltende Bebauungsplan VIII-516 aus dem Jahr 2008 zugrunde, welcher das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet festsetzt. Durch das anhaltende Bevölkerungswachstum Berlins wurde die Stärkung der wachsenden Stadt als Metropole und die Aktivierung innerstädtischer Wohnbauflächen relevant. Unter dieser Prämisse und angesichts der Schließung des Flughafens Tegel Ende 2020 ist der Bezirk Spandau als attraktiver Wohnbaustandort zunehmend in den Fokus gerückt. Die nun angestrebte überwiegende Wohnungsbauentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 ist

nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich, da in einem Mischgebiet neben Wohnen auch nicht wesentlich störendes Gewerbe in gleichrangiger Größenordnung notwendig ist. Vor diesem Hintergrund wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnquartier zu schaffen.

## B. Lösung

Mit dem Bebauungsplan 5-98 wird die Grundlage für die Umsetzung der Struktur des in einem von der Gewobag ausgelobten Städtebaulichen Wettbewerbsverfahren prämierten städtebaulichen Konzepts geschaffen, welches unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Bezirksamt Spandau in der Zeit von Mai bis Oktober 2018 stattgefunden hat.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren 5-98 sollen daher die Voraussetzungen für die Errichtung von rd. 900 Wohneinheiten, eines 4-zügigen Gymnasiums, einer Kindertagesstätte, einer Quartiersgarage mit Mobility Hub, einer großen zentralen privaten (aber öffentlich zugänglichen) Grünfläche und eines öffentlichen Spielplatzes geschaffen werden.

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Konzept bildet drei allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 mit ihren jeweiligen Teilflächen / Baublöcken aus. Die allgemeinen Wohngebiete gruppieren sich um den innenliegenden Grün- und Freiraum. Durch die Konzentration der Baufelder an den äußeren Rändern des Quartiers wird im Innern eine großzügige zentrale Grün- und Freifläche, die als öffentlicher Spielplatz und überwiegend als öffentlich zugängliche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ fungiert, geschaffen. Zudem ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zusammen mit der durch die Festsetzung von Baufenstern bestimmten Anordnung der Gebäude einen lärmrobusten Städtebau, so dass durch eine geschlossene Bebauung entlang der lärmbelasteten Däumstraße und Rhenaniastraße lärmabgeschirmte, ruhige Innenbereiche entstehen. Laut Festsetzung ist gesichert, dass die Wohnnutzung im Plangebiet erst zulässig ist, nachdem die geschlossene Randbebauung inklusive der Quartiersgarage vollumfänglich errichtet wurde.

Durch den für das Bebauungsplanverfahren abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag wird die Projektträgerin gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung verpflichtet, mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu nutzen. Unabhängig von dem Berliner Modell wird die Wohnungsbau-gesellschaft entsprechend der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum schaffen. Damit leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums.



Durch das bestehende Planungsrechts des B-Plan VIII-516 ist der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen, der durch den Bebauungsplan 5-98 für ein Wohnungsneubauvorhaben mit rd. 89.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausgelöst wird, nicht vollumfänglich dem B-Plan 5-98 anzurechnen, da im Bebauungsplan VIII-516 (Mischgebiet) bereits Wohnen mit einer Geschossfläche von rd. 66.800 m<sup>2</sup> möglich ist. Der Projektträgerin werden daher nur die Infrastruktur- und Folgekosten für die Geschossflächen-Differenz übertragen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als bezirkliches Verfahren begonnen und berührte durch die Daumstraße und die Rhenaniastraße, die Teil der überbezirklichen Verkehrsplanungen sind, nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins.

Darüber hinaus lagen die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB vor. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher zunächst nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Nachdem der Steuerungsausschuss Wohnungsbau (StA WB) der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 15.06.2020 beschlossen hat, die Rhenaniastraße als Trassenvariante für die übergeordnete Hauptverkehrsstrasse zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV in die Überlegung einzubeziehen, wurde in der Sondersitzung des StA Wohnungsbau am 17.12.2020 u. a. beschlossen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das laufende Bebauungsplanverfahren 5-98 übernimmt, da eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen zu befürchten war. Das Verfahren wird daher gemäß § 7 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durchgeführt.

### C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Bei Verzicht auf den Bebauungsplan wäre das Gelände weiterhin entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-516 aus dem Jahr 2008 zu bebauen. Wohnen wäre dabei zwar innerhalb des Mischgebietes zulässig, die öffentlich zugängliche Grünfläche erheblich kleiner. Maßnahmen für Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung, etwa Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind nur in dem Umfang geboten, in dem er durch Fachgesetze verbindlich festgeschrieben wird. Die Umsetzung ist folglich nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich.

#### D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Kosten für Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen fallen aufgrund der Verpflichtung im Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme nicht an.

#### E. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten zur Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. die Kosten für die Infrastruktur und die zulässigen Hochbauten können nicht abgeschätzt werden. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

#### F. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 9,7 ha.

#### G. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 9,7 ha und ist im Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt, ein Teil des Plangebietes liegt brach.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere und Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Mensch und seine Gesundheit beruhen nicht auf der geplanten Quartiersentwicklung, sondern werden durch die Vorhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche für die Planungen der übergeordneten Hauptverkehrsstrasse verursacht. Zur Überwachung wird die Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen durch die zuständigen Behörden angesetzt.

Die vorkommenden Vogelarten können durch den Erhalt des Gehölzbestandes im Gebiet im Bereich der privaten Grünfläche und den zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen auf der Gemeinbedarfsfläche gehalten werden. Positiv auf den Lebensraumerhalt wirken sich auch die extensive Dachbegrünung auf 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses der Wohngebiete und des Sondergebiets sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus. Weiterhin ist die private Grünfläche auf insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup>

entsprechend der Lebensraumsprüche für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Geltungsbereich wurden keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG festgestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Für die Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist ein Waldausgleich zu schaffen. Da im Plangebiet keine Möglichkeit besteht, eine Ersatzfläche zu schaffen, wurde nach planexternen Aufforstungsflächen gesucht. Da keine planexternen Flächen für den Waldausgleich gefunden wurden, ist eine Walderhaltungsabgabe von insgesamt 211.820 € zu entrichten, welcher von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag entsprechend des 1. Nachtrags zum Städtebaulichen Vertrag vom 28.04.2023, entrichtet wird.

Die Eingriffe im Bereich des Plangebietes sind durch den festgesetzten Bebauungsplan VIII-516 nach § 1a Abs. 3 BauGB bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Der mehrschichtige Gehölzbestand wird teilweise erhalten. Es wird eine großflächige private, aber öffentlich zugängliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ festgesetzt. Es wird eine extensive Begrünung von 75 % der Dächer in den Wohngebieten und im Sondergebiet gesichert. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird die Dachbegrünung über das Musterprogramm geregelt. Es werden zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Es werden insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> Flächen als Lebensraum für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz im Bereich der privaten Grünfläche entwickelt. Weitere Flächen in der privaten Grünfläche sowie die Hofflächen in den geplanten Wohngebieten wirken auch als Lebensraum, so dass damit langfristig potentielle Nahrungsflächen mit einer Gesamtgröße, die weitgehend der des Vorzustands des Gebietes entspricht, zur Verfügung stehen. Die Machbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in den Wohngebieten, dem Sondergebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf ist gegeben. Es werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

#### I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin  
Stadt II W 13  
Tel.: 90139 4231

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

### **Vorlage**

- zur Beschlussfassung -

über den Entwurf des Bebauungsplans 5-98 (Daumstraße 52 /Rhenaniastraße 35)

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 26. September 2023 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans 5-98 vom 28.07.2022 für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst zu.

A. Begründung

Siehe Anlagen

## B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

## C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Kosten für Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen fallen aufgrund der Verpflichtung im Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme nicht an.

## D. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten zur Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. die Kosten für die Infrastruktur und die zulässigen Hochbauten können derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

## E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

keine

## F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

#### Kosten Bebauungsplanverfahren

Die Kosten für die Planungsleistungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren werden allein durch die Projektträgerin getragen.

Ebenso werden die Kosten für

- die Errichtung einer Kita mit mindestens 22 Plätzen inkl. Freiflächen,
- die anteilige Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für den Grundstücksankauf und des Neubaus einer Grundschule für den von ihrem Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarf im Umfang von 24 Plätzen in der Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe auf der Insel Gartenfeld,
- die anteilige Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für einen öffentlichen Spielplatz im Umfang von 450 m<sup>2</sup> netto und 675 m<sup>2</sup> brutto inkl. der kostenfreien Übergabe der Fläche des öffentlichen Spielplatzes an Berlin,
- die Kosten für die baulichen und signaltechnischen Umbaumaßnahmen für die Erschließung der Quartiersgarage
- die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,

durch die Projektträgerin getragen.

Dem Land Berlin entstehen durch die Planung weitere Kosten für:

- die Herstellung des überwiegenden Teils des öffentlichen Spielplatzes, von insgesamt 2.025 m<sup>2</sup> brutto sowie die Folgekosten für die Pflege und Unterhaltung,
- anteilige Kosten für den Grundstücksankauf sowie den Neubau einer Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe (Grundschule) auf der Insel Gartenfeld

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

#### G. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 9,7 ha.

#### H. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Eingriffe, die im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans 5-98 vorbereitet werden, sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bereits zulässig und damit nicht ausgleichspflichtig.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf das Schutzgut Boden,

Fläche, Pflanzen und Tiere und Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Mensch und seine Gesundheit beruhen nicht auf der geplanten Quartiersentwicklung, sondern werden durch die Vorhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche verursacht.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Es wird eine großflächige private aber in Teilen öffentlich zugängliche Grünfläche festgesetzt. Es wird eine extensive Begrünung von 75 % der Dächer des obersten Geschosses in den Wohngebieten und im Sondergebiet gesichert. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird die Dachbegrünung über das Musterraumprogramm geregelt. Die Machbarkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ist gegeben. Es werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die vorkommenden Vogelarten können durch den Erhalt des Gehölzbestandes im Gebiet im Bereich der privaten Grünfläche und den zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen auf der Gemeinbedarfsfläche gehalten werden. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt, dass in der privaten Grünfläche insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> Fläche entsprechend der Lebensraumsprüche der Vogelarten Girlitz und Stieglitz zu gestalten und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Darüber hinaus ist in den Baugebieten pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Für die Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist ein Waldausgleich zu schaffen. Dies wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Berlin, den 26. September 2023

Der Senat von Berlin

Kai Wegner  
Regierender Bürgermeister

Christian Gaebler  
Senator für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

### Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf 5-98 gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschließlich Anlagen zur Planbegründung
- Abzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 5-98 vom 28.07.2022 (DIN A 3 Verkleinerung)
- Städtebaulicher Vertrag vom 22.02.2023 sowie erster Nachtrag vom 28.04.2023
- Abwägungsvorschlag TÖB
- Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
- Abwägungsvorschlag TöB-Wiederholung



Diese Urkunde ist einseitig beschrieben.



## Verhandelt

zu **10559 Berlin, Alt-Moabit 101 A,** am **22.02.2023**  
wohin sich der Notar auf Ersuchen  
begab,

Vor dem unterzeichnenden Notar

**Carsten Brekenfeld**

Kurfürstendamm 182, 10707 Berlin

erschieden heute:

1. **Herr Gerald Schulze**, geboren am 02.06.1959,  
geschäftsansässig Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,  
  
- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -
  
2. **Herr Frank Joachim Schimrigk**, geboren am 18.06.1962,  
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,  
  
- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -
  
3. **Herrn Marcel Remmy**, geboren am 11.02.1976,  
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,  
  
- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in dieser Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Nach Hinweis auf datenschutzrechtliche Bestimmungen erklärten sich die Erschienenen mit der Fertigung von Fotokopien der vorgelegten Personaldokumente sowie mit der computertechnischen Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten für die Zwecke dieser Urkunde und deren Mitteilung an die zu beteiligenden Behörden einverstanden. Die Erschienenen bestätigen den Erhalt des Hinweisblattes zur Datenverarbeitung der Schellenberg Unternehmeranwälte Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB.

Der Erschienene zu 1) erklärte vorab, dass er seine nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt, sondern aufgrund der ihm erteilten Untervollmacht vom 14.08.2019 für das

**Land Berlin,**

vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,  
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin.

Die 13. Ausfertigung der vorgenannten Untervollmacht lag bei Beurkundung vor. Eine beglaubigte Ablichtung hiervon wird dieser Urkunde als **Anlage A-1** beigelegt.

Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen handelt wiederum aufgrund Vollmacht der Senatsverwaltung für Finanzen vom 15.06.2007, die in Abschrift der 2. Ausfertigung vorlag. Der amtierende Notar weist darauf hin, dass die vorgelegte Abschrift zum Nachweis der Vertretungsmacht nicht ausreichend ist und der Vertrag bis zur Vorlage der Ausfertigung bzw. Genehmigung schwebend unwirksam ist. Der Erschienenen zu 1.) erklärt, dass er die Ausfertigung / Genehmigung umgehend nachreichen wird. Die einfache Abschrift der Vollmacht ist als **Anlage A-2** dieser Urkunde beigelegt.

Die Erschienenen zu 2) und 3) erklärten vorab, dass sie ihre nachstehenden Erklärungen ebenfalls nicht im eigenen Namen abgeben, sondern aufgrund der ihnen erteilten Vollmacht vom 15.02.2023 zu UVZ-Nummer B 90/2023 des amtierenden Notars für die

**GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**

mit Sitz in Berlin,

Geschäftsanschrift: Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 3445 B.

Das Original der vorgenannten Vollmacht lag bei Beurkundung vor. Eine beglaubigte Ablichtung hiervon wird dieser Urkunde als **Anlage B** beigelegt.

Nach Hinweis auf Bestimmungen des Geldwäschegesetzes und Erläuterung des Notars, was unter einer politisch exponierten Person (PeP) zu verstehen ist, erklärten die Erschienenen jeweils für Rechnung der von ihnen Vertretenen zu handeln. Sie erklärten weiter, dass sie nicht PeP im Sinne des § 1 Abs. 12 GwG sind oder in den letzten 12 Monaten vor der Beurkundung waren. Sie seien auch kein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person einer solchen PeP.

Dies vorausgeschickt erklärten die Erschienenen - handelnd wie angegeben -:

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 5-98 - Rhenaniastraße -**

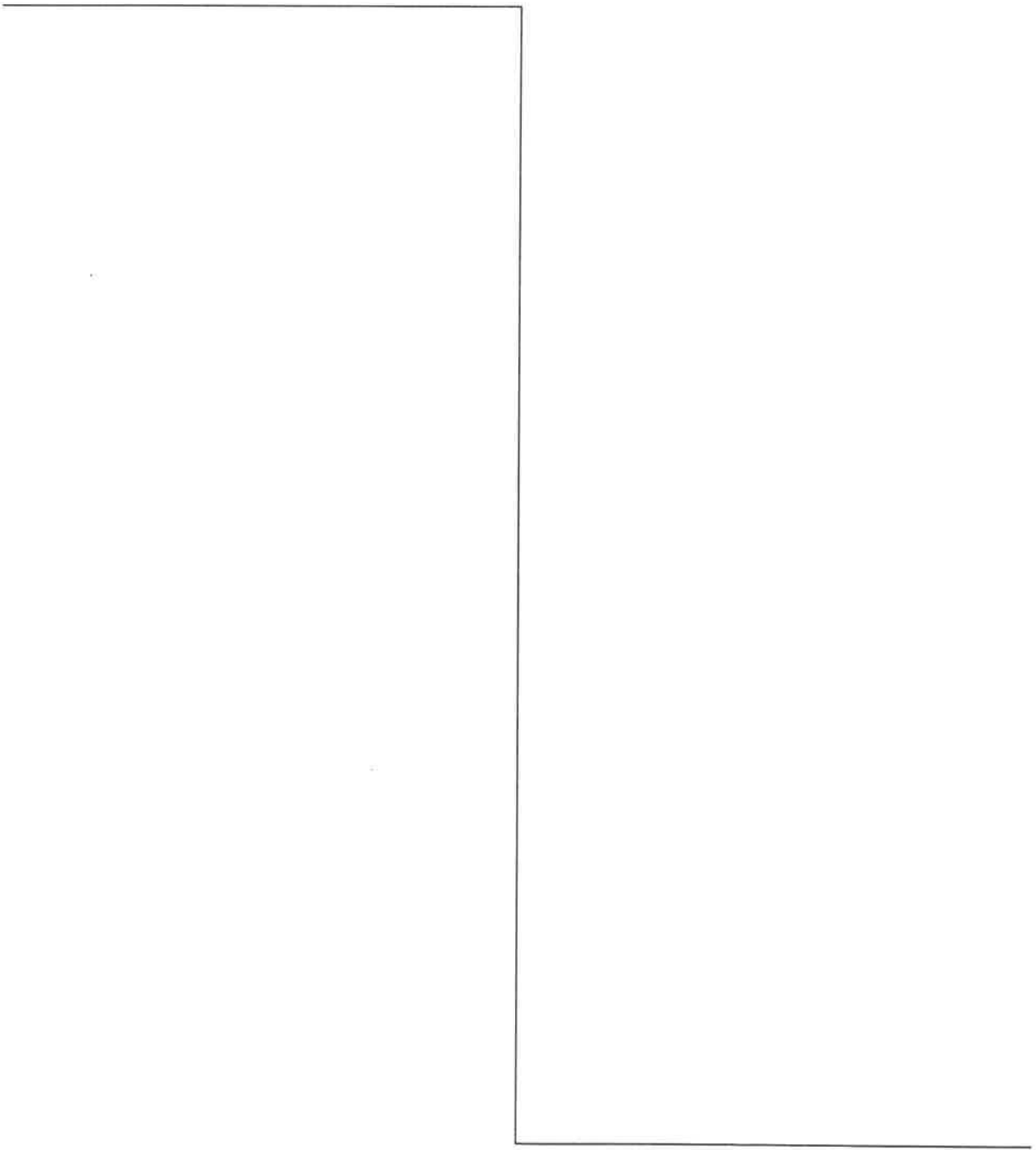
im Bezirk Spandau von Berlin

Wasserstadt Berlin-Oberhavel

## Verzeichnis der Paragraphen

Präambel .....	7
§ 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet .....	8
§ 2 Verfügungsberechtigung .....	9
§ 3 Freiheit der Planungsentscheidung .....	10
§ 4 Angemessenheit .....	10
I. Übernahme von Berlin entstehenden Kosten .....	11
§ 5 Kosten für Grundschulneubau .....	11
§ 6 Beteiligung an Grundstückskosten einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung von Grundschulplätzen .....	12
§ 7 Kosten für Planungsleistungen und Gutachten .....	13
§ 8 Kosten für die Herrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes .....	13
II. Durchführungspflichten .....	15
§ 9 Wohnungsbau .....	15
§ 10 Ordnungsmaßnahmen .....	17
§ 11 Errichtung einer Kindertageseinrichtung .....	18
§ 12 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Projektträgerin .....	20
§ 13 Öffentliche Erschließung .....	21
§ 14 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	22
§ 15 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Wald .....	25
III. Bindungen im Mietwohnungsbau .....	25
<b>§ 16 Mietpreis- und Belegungsbindungen</b> .....	25
IV. Sicherung der Vertragserfüllung .....	29
§ 17 Bürgschaft .....	29
§ 18 Vertragsstrafe .....	31
V. Grundbucheklärungen, Auflassungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten .....	34
§ 19 Erklärungen zum Eigentumsübergang .....	34
§ 20 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten .....	35
VI. Schlussbestimmungen .....	38
§ 21 Nachweispflichten .....	38
§ 22 Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten .....	38

§ 23 Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag .....	39
§ 24 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags, Vollmacht .....	39
§ 25 Rücktrittsrecht .....	40
§ 26 Haftungsausschluss; Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags .....	41
§ 27 Kosten und Abgaben, Hinweise des Notars, Vertragsdurchführung .....	41
§ 28 Zahlungen .....	42
§ 29 Salvatorische Klausel .....	42
§ 30 Erfüllungsort und Gerichtsstand .....	43
§ 31 Bestandteile des Vertrags, Vertragsausfertigung .....	43



**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 5-98**

für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35, Ortsteil Haselhorst,  
im Bezirk Spandau von Berlin

Zwischen

dem **Land Berlin,**

vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,  
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,

- nachstehend „**Berlin**“ genannt -

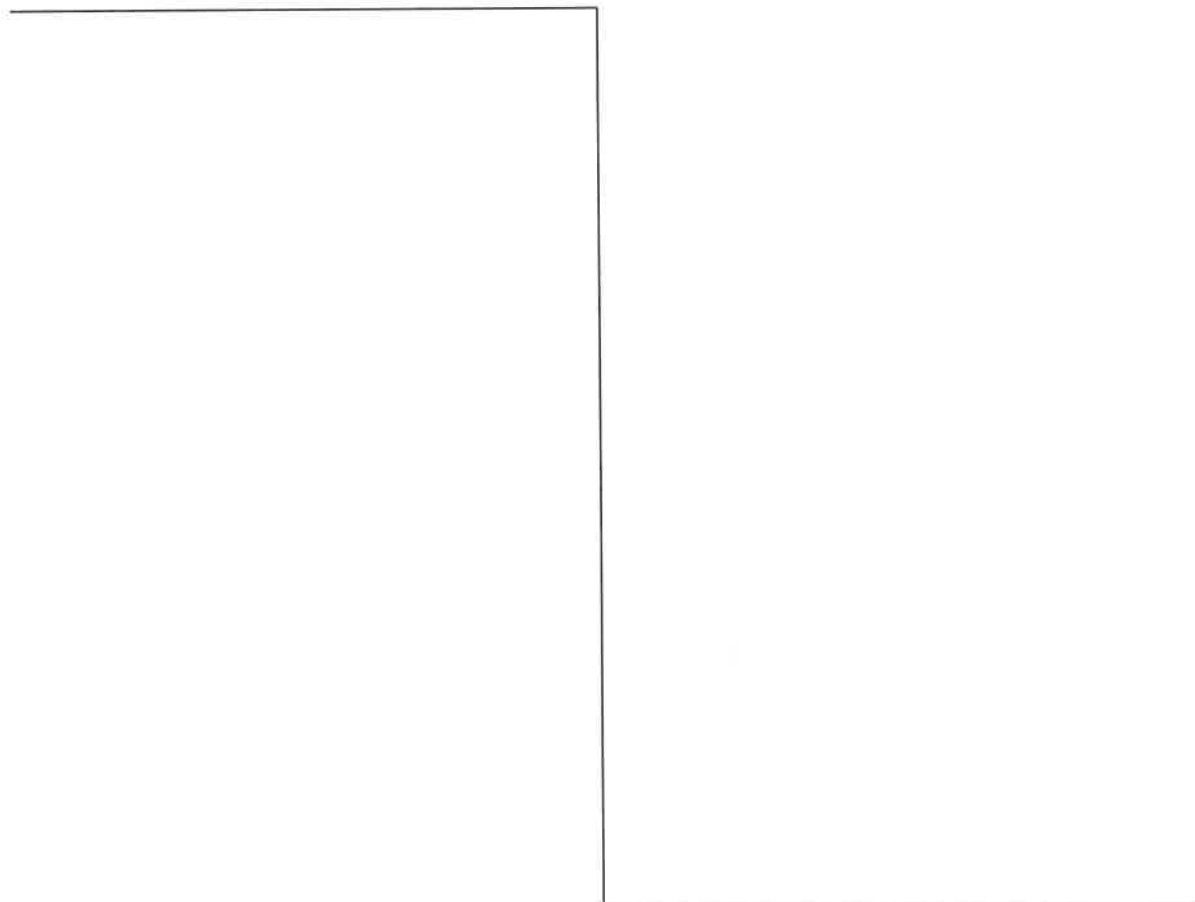
und

der **GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin,**

Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

- nachstehend „**Projektträgerin**“ genannt -

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:



## Präambel

Die Projektträgerin beabsichtigt, im Bereich der ehemaligen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wasserstadt Berlin-Oberhavel, Ortsteil Haselhorst, für die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke (**Anlage 1**) ein Wohnquartier mit Wohnungen, einer Kindertagesstätte und einem Mobility-Hub mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten zu realisieren. Zur Konkretisierung des geplanten Investitionsvorhabens wird auf die beigefügte Projektbeschreibung mit Bezug zum ursprünglichen Wettbewerbsergebnis verwiesen (**Anlage 2**).

Das anhaltende Bevölkerungswachstum Berlins und die Stärkung der wachsenden Stadt als Metropole erfordern die Aktivierung innerstädtischer Wohnbauflächen. Unter dieser Prämisse und angesichts der Schließung des Flughafens Tegel ist der Bezirk Spandau als attraktiver Wohnungsbaustandort zunehmend in den Fokus gerückt. Dafür wurden die Flächen des Plangebietes vom Land Berlin in die landeseigene GEWOBA Wohnungsbau-Aktiengesellschaft eingebracht.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit durch unterschiedliche Gewerbebetriebe genutzt. Bis Ende 2021 ist das Plangebiet bis auf zwei zentral gelegene, denkmalgeschützte Gebäude großflächig beräumt und gesäubert worden.

Das Vorhaben der Projektträgerin befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplans VIII-516 aus dem Jahr 2008, der das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet festgesetzt hat. Für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 erforderlich.

Der Bebauungsplan 5-98 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsneubauvorhaben mit rd. 89.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche (**Anlage 3**). Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird die Voraussetzung für die Neubebauung geschaffen, die einen Platzbedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Plätzen in Kindertagesstätten, Grundschulplätzen sowie öffentlichen Spielplatzflächen auslöst.

Der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen, der durch den Bebauungsplan 5-98 ausgelöst wird, ist nicht in Gänze diesem Bebauungsplan zuzurechnen, da im Bebauungsplan VIII-516 (Mischgebiet) bereits Wohnen mit einer Geschossfläche von rd. 66.800 m<sup>2</sup> möglich ist.

Die Geschossflächen-Differenz-Wohnen zwischen den Bebauungsplänen 5-98 und VIII-516 beträgt rd. 22.500 m<sup>2</sup>. Bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> BGF pro

Wohnung und einer durchschnittlichen Zahl von zwei Einwohnern pro Wohnung im Geschosswohnungsbau ergibt sich ein rechnerischer Zuwachs von 450 Einwohnern gegenüber dem B-Plan VIII-516.

Die personellen und finanziellen Kapazitäten Berlins reichen nicht aus, um diese Planung und deren Folgemaßnahmen ohne die Einbeziehung leistungsfähiger Vorhabenträger in angemessener Zeit durchzuführen und zu finanzieren. Aus diesem Grund ist es für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens auch erforderlich, dass die Projektträgerin sich an den durch das Vorhaben veranlassten Kosten beteiligt und sich zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele verpflichtet.

Die Projektträgerin hat sich mit der Grundzustimmung vom 19.10.2021 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchzuführen. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag werden die nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehenen weiteren Vereinbarungen verbindlich abgeschlossen.

## § 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet

(1) Die Projektträgerin beabsichtigt, auf den Grundstücken Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35, Ortsteil Haselhorst, im Bezirk Spandau von Berlin ein Bauvorhaben zur Errichtung von voraussichtlich ca. 900 Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte mit einer Geschossfläche von mind. 1.000 m<sup>2</sup> sowie einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ zu realisieren.

Zur Konkretisierung des geplanten Vorhabens wird auf den beigegeführten Lageplan (**Anlage 1**) sowie die beigegeführte Projektbeschreibung, mit einer Flächenaufstellung für das Vorhaben, verwiesen (**Anlage 2**). Die für die Schaffung von Wohnraum vorgesehene Geschossfläche Wohnen umfasst danach 89.300 m<sup>2</sup>.

(2) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der verbindlichen baulandplanerischen Festsetzungen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplanentwurf 5-98 vom 28.07.2022 (**Anlage 3**) ersichtlich.

(3) Dieser städtebauliche Vertrag regelt die Beteiligung der Projektträgerin an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem



Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gefördert und gesichert werden. Insbesondere sollen angesichts der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet und zugleich den städtebaulichen Zielen entsprechend sozial gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sichergestellt werden.

(4) Die Projektträgerin führt die übernommenen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch, soweit nicht ausdrücklich anderes vereinbart ist. Die Vertragspartner sind sich einig, dass Berlin für die städtebauliche Planung und Entwicklung des Vertragsgebiets - von den eigenen Personalkosten abgesehen - keine Kosten tragen soll.

(5) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des im Entwurf vom 28.07.2022 vorliegenden Bebauungsplans Nr. 5-98, der diesem Vertrag als **Anlage 3** beigelegt ist. Ausgenommen vom Vertragsgebiet ist die festzusetzende Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Die Abgrenzung des Vertragsgebiets ist in **Anlage 1** (Lageplan) zum Vertragsgebiet zeichnerisch dargestellt.

## § 2 Verfügungsberechtigung

(1) Die Projektträgerin erklärt unter Vorlage der Auszüge vom 14.02.2023 aus den Grundbüchern von Spandau Blatt 19986, Blatt 43403 und Blatt 43495 (**Anlage 4**), dass sie Eigentümerin der Grundstücke unter der

- lfd. Nr. 11 (GB Blatt 19986) Gemarkung Haselhorst Flur 8, Flurstücke 1/1 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35), 1/2 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35) und 51 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35) sowie Gemarkung Haselhorst Flur 11, Flurstücke 1/2 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße), 1/3 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35), 1/4 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35), 1/5 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße) und 26 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35),
- der lfd. Nr. 5 (GB Blatt 43403), Gemarkung Haselhorst Flur 11, Flurstück 134 (Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52) sowie
- der lfd. Nr. 1 (GB Blatt 43495), Gemarkung Haselhorst Flur 8, Flurstück 1/3 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße)

im Vertragsgebiet ist.

(2) Auf den Grundstücken der Gemarkung Haselhorst Flur 8, Flurstücke 1/1, 1/2 und 51 (GB-Blatt 19986) und Flurstück 1/3 (GB-Blatt 43495) befinden sich die nicht zum Vertragsgebiet gehörenden Teilflächen, die der festzusetzenden Fläche im vorliegenden Bebauungsplans 5-98 für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ entspricht. Die Projektträgerin wird diese noch zu vermessenden Teilflächen an die HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH zum Zwecke der Errichtung eines Schulgebäudes übertragen.

### § 3 Freiheit der Planungsentscheidung

Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und der Entscheidung den hierzu nach den gesetzlichen Vorschriften zuständigen Organen Berlins vorbehalten sind. Eine Vorwegbindung dieser Entscheidung ist rechtlich unzulässig (§ 1 Absatz 3 Satz 2 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag daher nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den Bebauungsplan 5-98 als Rechtsverordnung zu erlassen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. Der Projektträgerin ist bewusst, dass Berlin sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann.

### § 4 Angemessenheit

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Parteien das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt und auf dieser Basis bereits zu Beginn der Vertragsverhandlung eine überschlägige Prüfung der Angemessenheit durchgeführt und diese zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erneut vorgenommen. Die Projektträgerin hat dieses Bewertungsschema nach Prüfung und Erörterung anerkannt und darauf verzichtet, geeignete Unterlagen vorzulegen, aus denen sich eine andere Beurteilung der Angemessenheit der vertraglichen Vereinbarungen ergibt. Die Ergebnisse werden in Wert-/Kostentabellen (**Anlage 5**) belegt. Beide Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist.

## I. Übernahme von Berlin entstehenden Kosten

### § 5 Kosten für Grundschulneubau

(1) Durch den von der Projektträgerin geplanten Wohnungsbau (89.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit 893 WE) entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf an 96 Plätzen in Grundschulen (**Anlage 8**). Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten.

(2) Im Plangebiet war nach dem vorgefundenen Planungsrecht bereits eine Wohnbebauung im Umfang von bis zu rd. 66.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Der aus der Wahrnehmung dieses Planungsrechts begründete Bedarf an Plätzen wird vorab in Abzug gebracht, so dass durch den geplanten Wohnungsbau ein Bedarf im Umfang von **24 Plätzen** entsteht.

(3) Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Hünshulungsbereichs der Bernd-Ryke-Grundschule (Berliner Schulnummer BSN 05G13) nicht gedeckt werden.

Auf der Insel Gartenfeld wird ein neues Stadtquartier errichtet. Im Zuge des geplanten Wohnungsbaus auf der Insel Gartenfeld ist im Rahmen des laufenden Bebauungsplan-Verfahrens (5-109) eine Gemeinbedarfsfläche Schule planungsrechtlich vorgesehen worden, auf der ein Schulcampus entwickelt werden soll. Geplant ist hier die Errichtung einer Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe (Grundschule), 6 Zügen Sekundarstufe (Sek) I und 2 Zügen Sek II. Aus den Bauvorhaben des Projekts „Das neue Gartenfeld“ selbst wird ein Bedarf von etwa 2,8 Zügen Grundschule generiert.

(4) Nach den vorliegenden, auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten des geplanten Grundschulneubaus auf 68.700 Euro pro Platz. Bedarfsermittlung und Kostenschätzung (**Anlage 5**) wurden mit der Projektträgerin erörtert und werden von dieser anerkannt.

Die geplante Grundschule auf der Insel Gartenfeld dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Projektträgerin übernimmt die Kosten des Neubaus daher anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von **24 Plätzen**. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von **1.648.800 Euro**.

Der Zahlungsanspruch wird vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Grundschule bei der Projektträgerin fällig. Er ist nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrags

durch Bürgschaft gesichert.

(5) Berlin wird den Neubau der geplanten Grundschule spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen. Die Projektträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald fünfzig Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind. Die Frist aus Satz 1 beginnt erst nach Zugang der Anzeige bei Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen).

(6) Die von Berlin angebotene Möglichkeit zur endgültigen Ablösung des sich aus diesem Paragrafen ergebenden Zahlungsanspruchs nimmt die Projektträgerin an. Der Zahlungsanspruch wird durch Zahlung des in Absatz 4 genannten Betrags endgültig abgelöst. Die Vertragspartner verzichten auf eine Abrechnung der Maßnahme und die Führung entsprechender Nachweise. In Bezug auf die tatsächlich entstehenden Aufwendungen für die Errichtung der Grundschule verzichten das Land Berlin auf Nachforderungen wegen höherer Kosten und die Projektträgerin auf Rückforderungen wegen geringerer Kosten.

## § 6 Beteiligung an Grundstückskosten einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung von Grundschulplätzen

(1) Berlin beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereichs B-Plan 5-109 die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ zu erwerben und die Gemeinschaftsschule Insel Gartenfeld mit einer Kapazität von insgesamt rd. 1.326 Schulplätzen (davon 576 Grundschulplätze) zu errichten. Die Projektträgerin verpflichtet sich zur anteiligen Übernahme der Grunderwerbskosten für die in Satz 1 genannte Fläche, bezogen auf die auf ihr Bauvorhaben entfallenden 24 Grundschulplätze (**Anlage 5**).

(2) Die Gemeinbedarfsfläche hat eine Grundstücksfläche von ca. 30.210 m<sup>2</sup> mit einem Grundstückswert von 23.397.645 Euro. Auf die Grundschule (ca. 576 SchülerInnen) entfällt insgesamt ein Flächenanteil von rd. 13.123 m<sup>2</sup>. Das entspricht für die aus dem Bauvorhaben resultierenden 24 Grundschulplätze einem Flächenanteil von  $[(30.210 \text{ m}^2 / 1.326 \text{ SchülerInnen} \times 24 \text{ SchülerInnen}) = 547 \text{ m}^2$ . Der Grundstückswert beziffert sich auf 774,50 Euro/m<sup>2</sup>. Dementsprechend hat die Projektträgerin Berlin anteilige Grundstückskosten von  $[(774,50 \text{ Euro/m}^2 \times 30.210 \text{ m}^2) \times 24 / 1.326 =] \mathbf{423.487 \text{ Euro}}$  zu zahlen.

(3) Der Zahlungsanspruch wird 4 Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der (Grund-) Schule bei der Projektträgerin fällig. Er ist nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrags

durch Bürgschaft gesichert.

## **§ 7 Kosten für Planungsleistungen und Gutachten**

(1) Die Projektträgerin übernimmt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Dies umfasst insbesondere

- a) Honorarkosten für die Erstellung und Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung (inkl. des Umweltberichtes) sowie der zusammenfassenden Erklärung bis zum Inkrafttreten des Plans inklusive vermessungstechnischer Erarbeitung der Plandokumente zur öffentlichen Auslegung (Anfertigung des Entwurfs der Planunterlage, vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Prüfung des Entwurfs des Bebauungsplans) und aller nachfolgenden Entwürfe bzw. Deckblätter bis zur Festsetzung des Bebauungsplans durch eine Vermessungsstelle nach § 2 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin einschließlich der in Berlin üblichen, von der beauftragten Vermessungsstelle beglaubigten Abzeichnungen inkl. einer Abzeichnung auf Folie (dokumentenecht, verzugsfrei, wischfest) nach Festsetzung sowie Bereitstellung des Bebauungsplans in digitaler Form (nach Vorgabe des Vermessungsamts: Yade-yka/ypl und PDF);
- b) Kosten der Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligungsschritte nach § 3 BauGB in der Tagespresse (Tagesspiegel und Morgenpost);
- c) Honorarkosten für notwendige Fachgutachten: z.B. Eingriff in Natur und Landschaft, Immissionsschutz, Verkehrsaufkommen und Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs, Altlastenerkundung, Artenschutz sowie eine Verschattungsstudie;
- d) Honorarkosten für weitere im Verfahren notwendig werdende Fachgutachten. Sofern Berlin die Notwendigkeit der Erstellung weiterer Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens feststellt, wird dies gegenüber der Projektträgerin vorab begründet und sodann beauftragt.

(2) Die Kosten der dem Land Berlin obliegenden hoheitlichen Aufgaben trägt das Land Berlin.

## **§ 8 Kosten für die Herrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes**

(1) Durch das geplante Vorhaben und die rechnerisch ermittelten rd. 1.800 Einwohner entsteht ein Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von rd. 1.800 m<sup>2</sup> Nettospielfläche bzw. rd. 2.700 m<sup>2</sup> Bruttofläche. Im Plangebiet war nach dem geltenden Planungsrecht bereits eine

Wohnbebauung durch den Bebauungsplan VIII-516 (ohne Einbeziehung der Flurstücke 49 und 50) im Umfang von ca. 66.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Der hieraus resultierende Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche (rd. 2.000 m<sup>2</sup> brutto) wurde im Bebauungsplan VIII-516 durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" nachgewiesen, aber nicht realisiert.

(2) Der Bebauungsplan 5-98 setzt daher eine öffentliche Spielplatzfläche von rd. 2.700 m<sup>2</sup> (brutto) fest (**Anlage 9**).

(3) Der aus der Wahrnehmung des bestehenden Planungsrechts begründete Bedarf und die damit verbundenen Herstellungskosten für eine Spielplatzfläche von 2.004 m<sup>2</sup> (brutto) bzw. 1.336 m<sup>2</sup> (netto) wird vorab in Abzug gebracht. Die Projektträgerin übernimmt die Kosten für die Herrichtung eines öffentlichen Spielplatzes nur anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarf im Umfang von 450 m<sup>2</sup> Nettospielfläche bzw. 675 m<sup>2</sup> Bruttofläche (**Anlage 5**).

(4) Die Grundstücksfläche des zukünftigen öffentlichen Spielplatzes befindet sich im Eigentum der Projektträgerin. Die Projektträgerin wird das Grundstück für den Spielplatzbau zur Verfügung stellen und verpflichtet sich, das neu zu bildende, noch zu vermessende Grundstück kostenfrei an Berlin zu übertragen (siehe § 19). Die zu übertragende Fläche Spielplatz ist in der **Anlage 11** gekennzeichnet und den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannt.

(5) Die Projektträgerin übernimmt freiwillig sämtliche Kosten, die Berlin aus der Planung des öffentlichen Spielplatzes entstehen. Bei der Auswahl des Planungsbüros für die Planung des Spielplatzes sowie für die Spielplatzplanung stimmen sich die Vertragspartner und die zuständige Stelle im Bezirksamt Spandau, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt ab.

(6) Nach den vorliegenden Kostenansätzen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, aktualisierte Kostenansätze ab dem 01.11.2021, 170 Euro/m<sup>2</sup>) belaufen sich die durchschnittlichen Kosten für den Bau eines öffentlichen Spielplatzes als Infrastrukturmaßnahme mit einer für die Größe des Spielplatzes üblichen Ausstattung bezogen auf den Anteil des von dem Vorhaben der Projektträgerin ausgelösten zusätzlichen Bedarfs von 450 m<sup>2</sup> auf insgesamt **76.500 Euro** (**Anlage 5**). Die Projektträgerin übernimmt diese aus dem Bau des Spielplatzes entstehenden anteiligen Kosten. Der Zahlungsanspruch wird vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns bei der Projektträgerin fällig.

(7) Die von Berlin angebotene Möglichkeit zur endgültigen Ablösung des sich aus diesem Paragrafen ergebenden Zahlungsanspruchs nimmt die Projektträgerin an. Der Zahlungsanspruch wird durch Zahlung des in Absatz 6 genannten Betrags endgültig abgelöst. Die Vertragspartner verzichten auf eine Abrechnung der Maßnahme und die Führung entsprechender Nachweise. In Bezug auf die tatsächlich entstehenden Aufwendungen für die Errichtung des öffentlichen Spielplatzes verzichten das Land Berlin auf Nachforderungen wegen höherer Kosten und die Projektträgerin auf Rückforderungen wegen geringerer Kosten.

(8) Land Berlin (Bezirksamt Spandau, Straßen- und Grünflächenamt) wird sich bemühen, den Bau des geplanten Spielplatzes bis zum Ablauf einer Frist von drei Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abzuschließen. Die Projektträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald fünfzig Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind. Die Frist aus Satz 1 beginnt erst nach Zugang der Anzeige bei Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W. Land Berlin wird die Fertigstellung zu einem früheren Termin anstreben.

## II. Durchführungspflichten

### § 9 Wohnungsbau

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend der Projektbeschreibung gemäß **Anlage 2** im Vertragsgebiet durchzuführen. Zu diesem Zweck hat sie folgende Fristen zu beachten:

- a) innerhalb von 6 Monaten nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans hat sie die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken,
- b) innerhalb von 6 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauOBlN hat sie mit der Baumaßnahme zu beginnen und
- c) das geplante Vorhaben unter Beachtung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Bindungen innerhalb von 48 Monaten nach Vollziehbarkeit bzw. Zulässigkeit bezugsfertig zu errichten.

(2) Auf Antrag der Projektträgerin wird Berlin die vorstehenden Fristen in angemessenem Umfang verlängern, wenn sich die bezugsfertige Herstellung aus Gründen verzögert, die die Projektträgerin nicht zu vertreten hat.

(3) Zum Schutz der Wohnnutzung vor Lärm hat die Projektträgerin folgende Verpflichtungen basierend auf Festsetzungen des Bebauungsplans 5-98 einzuhalten:

3.1 Die Projektträgerin verpflichtet sich, entlang der in der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 bezeichneten Linie QP eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 53,3 m über NHN spätestens zeitgleich mit den baulichen Anlagen auf der Fläche B zu errichten und letztere erst dann entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen, wenn die lückenlose Bebauung entlang der Linie QP fertiggestellt ist. Die Projektträgerin verpflichtet sich zur dauerhaften Sicherung des Schallschutzes, für den Fall der Beschädigung oder Zerstörung baulicher Anlagen entlang der Linie QP unverzüglich die Reparatur beziehungsweise den lückenlosen Wiederaufbau dieser Anlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Sie verpflichtet sich weiterhin, vor einem Rückbau oder einer wesentlichen Änderung dieser Anlagen das Einvernehmen des Bezirksamts einzuholen. Die Projektträgerin stimmt einer Sicherung der in Satz 2 und 3 übernommenen Verpflichtungen durch Eintragung einer Baulast zu und wird diese vor Beginn der ersten baulichen Maßnahmen bewilligen.

3.2 Die Projektträgerin verpflichtet sich, entlang der in der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 und 5.7 bezeichneten Linie QP eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 48,3 m über NHN spätestens zeitgleich mit den baulichen Anlagen auf der Fläche D zu errichten und letztere erst dann entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen, wenn die lückenlose Bebauung entlang der Linie QP fertiggestellt ist. Die Projektträgerin verpflichtet sich zur dauerhaften Sicherung des Schallschutzes, für den Fall der Beschädigung oder Zerstörung baulicher Anlagen entlang der Linie QP unverzüglich die Reparatur beziehungsweise den lückenlosen Wiederaufbau dieser Anlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Sie verpflichtet sich weiterhin, vor einem Rückbau oder einer wesentlichen Änderung dieser Anlagen das Einvernehmen des Bezirksamts einzuholen. Die Projektträgerin stimmt einer Sicherung der in Satz 2 und 3 übernommenen Verpflichtungen durch Eintragung einer Baulast zu und wird diese vor Beginn der ersten baulichen Maßnahmen bewilligen.

(4) Die Projektträgerin verpflichtet sich, die geplante Quartiersgarage im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleitung“ parallel mit dem WA 1.1 und dem WA 2 zu errichten, um den Lärmschutz für die benannten Wohngebiete zu gewährleisten.



## § 10 Ordnungsmaßnahmen

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Bebauungsplanentwurfs, einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen (u.a. Bildung der für die Realisierung der Planung erforderlichen Grundstücke durch Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur; Beantragung der grundbuchrechtlichen Neuordnung).

(2) Die Projektträgerin übernimmt die rechtliche und tatsächliche Freimachung bzw. Freilegung des Vertragsgebiets, soweit dies zur Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist.

(3) Die Projektträgerin verpflichtet sich, so früh wie möglich einen Antrag auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde SenUMVK, Abt. Tiefbau - V AE - zu stellen. Den Empfehlungen, welche die zuständige Ordnungsbehörde im Ergebnis in aller Regel ausspricht, hat die Projektträgerin nachzukommen.

(4) Teilgebiete des Plangebietes sind im Bodenbelastungskataster Berlin unter den Nrn. 10060 und 10129 als Altlast i. S. d. § 2 Absatz 5 BBodSchG bzw. schädliche Bodenveränderung i. S. d. § 2 Absatz 3 BBodSchG geführt. Auf Grundlage von Altuntersuchungen (u. a. zur Aufstellung des B-Plan VIII-516) erfolgten in Abstimmung mit SenUMVK weitere ergänzende Untersuchungen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 („Untersuchungsbericht und Bewertung nach BBodSchV der Flächen im TP3 vom 31.03.2021“). Im Ergebnis der Erkundungen wurde durch das Gutachten festgestellt, dass die Kontaminationen im Boden i. W. lokal und auffüllungsgebunden vorliegen und damit keine wirksame Schadstoffquelle für das Grundwasser darstellen. Ein Sanierungserfordernis im Vorfeld einer Bebauung liegt nach derzeitigen Erkenntnissen nicht vor. Die Grundwassernutzung ist aufgrund der Lage des Standortes in einer Grundwasserschadensfahne nur mit Einschränkungen möglich. Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Herstellung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und einer unbelasteten durchwurzelbaren Bodenschicht. Sämtliche erforderlichen Maßnahmen sind nach Vorgabe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. perspektivisch geltender Gesetzgebung (Mantelverordnung) und nach Maßgabe der zuständigen Bodenschutzbehörde (SenUMVK - Referat II C) auszuführen. Vor Baubeginn verpflichtet sich die Projektträgerin den weiteren erforderlichen Handlungsbedarf mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzu-

stimmen. Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind ggf. für weitere Grundwasseruntersuchungen zu erhalten und dürfen nur nach Zustimmung der Bodenschutzbehörde zurückgebaut werden.

Die Gebäude und Freiflächen sind vor Aufnahme der Nutzung so herzustellen, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bei der zukünftigen Nutzung der Gebäude und Flächen entstehen, die auf Kontaminationen im System Boden-Grundwasser zurückzuführen sind.

Damit haben die im Bereich des Plangebietes erkundeten schädlichen Bodenveränderungen keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Projektträgerin verpflichtet sich, die aus der Neubewertung nach BBodSchV resultierenden Maßnahmen nach Maßgabe und in Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz umzusetzen.

## § 11 Errichtung einer Kindertageseinrichtung

(1) Durch den geplanten Bau von insgesamt - derzeit - 893 Wohneinheiten (im weiteren WF genannt) entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf von insgesamt 88 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten (**Anlage 7**).

Im Plangebiet war nach dem vorgefundenen Planungsrecht bereits eine Wohnbebauung im Umfang von bis zu rd. 66.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Der aus der Wahrnehmung des bereits vorhandenen Planungsrechts begründete Bedarf im Umfang von 66 Plätzen ist nicht Folge des geplanten Vorhabens und wird diesem deshalb nicht zugerechnet. Der dem Vorhaben danach zurechenbare Bedarf beläuft sich auf **22 Plätze** für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen. Neben den erforderlichen 22 Plätzen für die Kinderbetreuung plant die Projektträgerin freiwillig die Errichtung einer Kindertagesstätte mit mind. 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für die Schaffung weiterer rd. 78 Plätze (insgesamt also ca. 100 Plätze) und wird dafür die nach diesem Vertrag herzustellende und in Betrieb zu nehmende Kindertagesstätte entsprechend erweitern. Die zusätzlich geplanten Plätze für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen sind nicht Gegenstand dieser Vereinbarung.

(2) Der sich ergebende dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreu-

ungsplätzen lässt sich in der Bezirksregion Haselhorst [053007] in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken.

(3) Die Projektträgerin verpflichtet sich, auf der in der **Anlage 6** gekennzeichneten Fläche eine Kindertageseinrichtung mit mindestens 22 Plätze nach den Richtlinien Berlins einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße pädagogischer Nutzfläche von 4,5 m<sup>2</sup> je Platz und Außenanlagen von mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Platz zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die für den Wohnungsbau nach § 9 vereinbarten Fristen gelten entsprechend.

(4) Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte ist spätestens bei Bezugsfähigkeit von 50 Prozent der insgesamt im Vertragsgebiet geplanten Wohneinheiten gegenüber Berlin (Bezirksamt Spandau, Jugendamt) nachzuweisen. Soweit die Projektträgerin der Pflicht zur Herstellung der Kindertageseinrichtung trotz zweimaliger Nachfristsetzung nicht nachkommt, ist Berlin berechtigt, unter Rückgriff auf die nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrages beizubringende Vertragserfüllungsbürgschaft die Herstellung der Kitaplätze auch an anderer Stelle selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen.

(5) Die Projektträgerin wird die Kindertagesstätte selbst betreiben oder einem geeigneten Träger zum ortsüblichen Mietzins für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen überlassen. Als geeignet gelten nur solche Träger, die sich gegenüber Berlin (Bezirksamt Spandau, Jugendamt) verpflichten, die Kostenbeteiligung von Eltern und Kindern ausschließlich nach den Bestimmungen des Tagesbetreuungskostenbeteiligungsgesetzes (TKBG) vorzunehmen und auf die Erhebung von Zusatzentgelten zu verzichten. Hiervon ausgenommen sind Zusatzentgelte für die Verpflegung sowie sogenannte Eltern-Initiativ-Kindertagesstätten im Sinne von § 3 Absatz 3 des Kindertagesförderungsgesetzes (KitaFöG). Die Auswahl des Trägers der freien Jugendhilfe erfolgt im Einvernehmen mit Berlin (Bezirksamt Spandau, Jugendamt). Eine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII ist vor Aufnahme des Betriebs vom Träger einzuholen. Die Sicherung der in diesem Absatz geregelten Bindungen erfolgt durch Vertragsstrafe nach Maßgabe von § 18 dieses Vertrages.

(6) Das Jugendamt des Bezirks Spandau wird der Projektträgerin geeignete Träger mit der notwendigen Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII auf Wunsch benennen. Die Projektträgerin schließt mit einem in Frage kommenden Träger einen Mietvertrag zum ortsüblichen Mietzins für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen ab.

(7) Kommt die Projektträgerin der Verpflichtung nach Absatz 3 nicht oder nicht im gebo-

tenen Maße nach, ist Berlin berechtigt, eine Vertragsstrafe zu verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich an den vorliegenden auf Erfahrungswerten Berlins basierenden durchschnittlichen Kostenansätzen für Kindertagesstätten von 40.000 Euro pro Platz.

## § 12 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Projektträgerin

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich,

- im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die jeweils mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit auf den Flächen „a“, „b“, „c“ (**Anlage 3**) zu belasten sind, einen Fußweg mit einer Breite von 3,0 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten des Bezirksamtes Spandau auf der Fläche „d“ zu belasten ist, einen (Fahr-) Weg mit einer Breite von mindestens 3,5 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit und dem Bezirksamt Spandau zugänglich zu machen.
- die konkrete Gestaltung der Freiflächen im weiteren Projektverlauf mit der zuständigen Stelle im Bezirksamt Spandau unter angemessener Berücksichtigung der künftigen Belange des Bauvorhabens abzustimmen. Die Fertigstellung der Wege erfolgt spätestens im Zuge der Herstellung der Außenanlagen und muss spätestens innerhalb von sechs Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.
- die privaten Freiflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Durchführungsverpflichtung gehören neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungspflege mit anschließender Entwicklungspflege von zwei Jahren. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von sechs Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.
- im Bereich des Vertragsgebiets sind Niederschläge dort, wo sie anfallen, den örtlichen Gegebenheiten entsprechend durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Hierzu ist Niederschlagswasser möglichst im Gebiet zurückzuhalten und zu verdunsten und/oder über die belebte Bodenschicht zu versickern.

(2) Die Projektträgerin übernimmt auf ihre Kosten die Verwaltung, den Betrieb und die

Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für die in ihrem Eigentum befindlichen Fußwege, Maßnahmenflächen und Freiflächen, auch soweit diese öffentlich zugänglich sind. Sie hält alle Anlagenteile in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand.

(3) Die Projektträgerin haftet für die ordnungsgemäße Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen nach den Absätzen 1 und 2. Sie hält das Land Berlin von allen Ansprüchen frei, die ein Dritter in Bezug auf die nach den Absätzen 1 und 2 zu errichtenden und zu unterhaltenden Anlagen stellt, und zwar unabhängig davon, ob die Ansprüche auf die Nichtbeachtung der vertraglich begründeten oder der sich aus dem Gesetz ergebenden Verpflichtungen gestützt werden.

### § 13 Öffentliche Erschließung

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich hinsichtlich der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet,

- die Kosten für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Kapazität am Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße zu übernehmen, soweit sie durch ihr jeweiliges Wohnungsbauvorhaben ausgelöst werden. Zu diesen Kosten zählen:
  - die Kosten für die Erschließung des Projektgebietes vorgesehenen Umbaumaßnahmen / Straßenaufweitung im Einmündungsbereich der Rhenaniastraße/Daumstraße in Höhe der Ein-/Ausfahrt der geplanten Quartiersgarage mit einer Breite von 5,0 m und einer Länge von rd. 153 m (rd. 765 m<sup>2</sup>),
  - die Kosten für die ggf. erforderlichen signaltechnischen Umbaumaßnahmen bis zu einer Höhe von 300.000, 00 Euro,
  - die Kosten für die Planung und die bauliche Umsetzung der Gehwegüberfahrten und der Gehwegangleichung für Zufahrten in die Wohngebiete und in das Sondergebiet in der Rhenaniastraße sowie in der Daumstraße. Die Projektträgerin stimmt sich dabei mit der zuständigen Fachverwaltung des Bezirks Spandau frühzeitig ab.
- Die Projektträgerin verpflichtet sich den jeweiligen anteiligen Betrag innerhalb von vier Wochen nach Eingang einer schriftlichen Aufforderung durch Land Berlin unter Angabe des vorab benannten Kassenzeichens zu zahlen.
- die Lärmschutzbelange zwischen dem Sondergebiet „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistungen“ - Ein- und Ausfahrten der Quartiersgarage - und der südlich angrenzenden Wohnbebauung (WA 1.1) entsprechend den Empfehlungen der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung zum B-Plan 5-98 (Stand

06/2022) zu beachten und eine Lösung für einen möglichen Lärmkonflikt aufgrund der Lage der Zufahrten zur Quartiersgarage im Baugenehmigungsverfahren gemäß TA Lärm zu erbringen. Sollten aufgrund der Lage der geplanten Quartiersgarage Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung entstehen, ist die Projektträgerin angehalten im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrten der Quartiersgarage zur Daumstraße Lärmschutzmaßnahmen mit abschirmender Wirkung, wie eine Lärmschutzwand oder eine Einhausung der Ein- bzw. Ausfahrt auf eigene Rechnung umzusetzen.

- innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Bewohner\*Innen private Stellplätze nur in der geplanten Quartiersgarage und der geplanten Tiefgarage entlang der Daumstraße vorzusehen.

(2) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (insbesondere Wasser, Abwasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telekommunikationsleitungen) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Projektträgerin, ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren.

## § 14 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher im Bebauungsplan festgesetzter und im Umweltbericht genannter Maßnahmen, die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Diese Maßnahmen sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- a.) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- b.) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ sind jeweils mindestens 75 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(2) Zur Durchführungsverpflichtung gehört neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungs- und die daran anschließende Entwicklungspflege. Die Pflanzung hat innerhalb der Pflanzperiode im März/April oder im Oktober/November zu erfolgen. Zur Durchführungsverpflichtung gehören neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungspflege mit anschließender Entwicklungspflege von zwei Jahren. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.

(3) Der Zeitpunkt der Pflanzung, der Abschluss der Fertigstellungspflege sowie der Abschluss der Entwicklungspflege sind schriftlich gegenüber Berlin [Bezirksamt Spandau] anzuzeigen. Fertigstellung und Entwicklung sind durch Berlin abzunehmen.

(4) Die Projektträgerin verpflichtet sich,

- a.) vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude, Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen eine nachweisbare Suche/Sichtung nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen;
- b.) im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen einen Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen und das Vorgehen mit Berlin (Bezirksamt Spandau / SenUMVK) abzustimmen. Die Projektträgerin wird alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten durchführen;
- c.) keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen 01.März und 30.September durchzuführen;
- d.) im Bereich der geplanten privaten Grünfläche Niststätten an Bäumen für baumbrütende Vogelarten falls diese von den Planungen betroffen sind, anzubringen. Dazu sind mindestens
  - 14 Nistkästen für die Blaumeise (Durchmesser Einflugloch: 28 mm);
  - 4 Nistkästen für die Kohlmeise (Durchmesser Einflugloch: 32 mm);
  - 10 Nistkästen für den Star (Durchmesser Einflugloch: 32 mm) anzubringen;
- e.) Nistkästen an den Wohngebäuden für gebäudebewohnende Vogelarten, falls diese von den Planungen betroffen sind, anzubringen. Dazu sind mindestens
  - 5 Nistkästen für den Hausrotschwanz (Typ Halbhöhlenkasten/Nischenbrüterhöhle) und
  - 16 Nistkästen für den Haussperling (Typ Halbhöhlenkasten/Nischenbrüterhöhle) (Bereich Baugebiete und Grünfläche) anzubringen;

- f.) für Fledermäuse, falls diese von den Planungen betroffen sind, künstliche Fledermausquartiere für Baum bewohnende Arten im Bereich der geplanten privaten Grünfläche anzubringen;
  - g.) zur Vermeidung unnötiger Lichtverschmutzung durch nächtliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren;
  - h.) im Zuge der Bauvorbereitungen und während der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen;
  - i.) zur Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel Spiegelungen an großen Glasfassaden der geplanten Gebäude zu vermeiden (u.a. Nutzung von Glas mit geringem Reflexionsgrad (Außenreflexion max. 15%), Nutzung halbtransparenter Materialien, Nutzung von Lamellen, vorgehängten Raster, Jalousien und Lisenen).
- (5) Die Projektträgerin verpflichtet sich, Ersatzhabitate für die Brutvögel Girlitz und Stieglitz auf einer oder mehreren Flächen innerhalb der privaten Grünfläche direkt angrenzend an zu erhaltende Gehölzbestände mit einer Größe von insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> anzulegen, zu erhalten und zu pflegen:
- a.) Die Bereiche sind mit einer samenreichen lückigen Kraut- und Grasflur und samenreicher Gras- und Staudenflur auszustatten.
  - b.) Die westliche und östliche Maßnahmenfläche sind mit je einer Gebüschgruppe von je rd. 9 m<sup>2</sup> auszustatten.
  - c.) Die Kraut- und Grasflur wird mindestens zweimal jährlich gemäht, das Mahdgut wird abtransportiert.
  - d.) Einmal im Jahr sind mosaikartig verteilt offene Bodenbereiche zu schaffen, in dem die obere Vegetationsschicht an einigen Stellen aufgekratzt bzw. entfernt wird.
  - e.) Zum Erhalt sowie zur Pflege der Gras- und Staudenflur hat alle 2-3 Jahre eine Mahd nach Ende der Brutzeit im September zu erfolgen. Die benannten Pflegemaßnahmen sind mind. 25 Jahre durch die Projektträgerin vorzunehmen.
  - f.) Zur Vermeidung von Vermüllung, Übernutzung oder falschen Pflegemaßnahmen sind Informationstafeln mit erklärenden Ausführungen zu den Artenschutzmaßnahmen anzubringen.
  - g.) Die Saatgutmischungen müssen gebietsheimisch sein.
  - h.) Keine Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden.
- (6) Es ist die Pflanzliste gemäß Artenschutzrechtlichem Gutachten Henrikus 2022, Tabelle



4-6 zu verwenden. Die Verpflichtung nach Abs. 5, Ersatzhabitate zu errichten, einschließlich der Verpflichtung zur Durchführung der Entwicklungspflege wird nach Maßgabe von § 17 dieses Vertrags durch Vertragserfüllungsbürgschaft gesichert.

### § 15 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Wald

(1) Im Plangebiet befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Für die Umwandlung von Teilen dieser Waldfläche in eine andere Nutzungsart im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Waldausgleich gemäß § 6 Abs. 3 LWaldG erforderlich. Für den Ausgleich von 8.144 m<sup>2</sup> Wald auf den zukünftigen Wohnbauflächen und der privaten Grünfläche wird eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von **178.850 Euro** vereinbart. Die Zahlung erfolgt auf ein noch zu benennendes Konto von Berlin (Berliner Forsten). Die Zahlung ist 14 Werktage nach Erteilung der ersten Baugenehmigung bei der Projektträgerin fällig.

(2) Abstimmungen zu Eingriffen in den Wald und einer Genehmigung zur Waldumwandlung führt die Projektträgerin mit den Berliner Forsten.

## III. Bindungen im Mietwohnungsbau

### § 16 Mietpreis- und Belegungsbindungen

(1) Die Projektträgerin verpflichtet sich, auf den aus den Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3 (Flur 8); 51 (Flur 8); 1/2, 1/3, 1/4, 1/5 (Flur 11); 134 (Flur 11) und 26 (Flur 11) noch zu vermessen- den, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 10** beigegefügtten Lageplan farbig gekennzeichneten Flächen/Teilflächen unter Beachtung der in § 9 geregelten Fristen für Antragstellung bzw. Anzeige, Baubeginn und Fertigstellung auf einer Geschossfläche im Umfang von **mindestens 26.790 m<sup>2</sup> (Anlage 10)** nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten [mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen].

Für diese Wohnungen gelten die in den folgenden Absätzen bestimmten Mietpreis- und Belegungsbindungen unmittelbar aus dem Vertrag, und zwar auch dann, wenn aus von der Projektträgerin zu vertretenden Gründen Fördermittel aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm nicht oder nicht in dem vertraglich geschuldeten Umfang gewährt werden (s. Absatz 7). Bei von der Projektträgerin zu vertretenden Nichtgewährung von Fördermitteln

sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung oder, soweit keine Genehmigung erforderlich ist, die zum Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde geltenden Förderbestimmungen zur Bestimmung der Förderfähigkeit heranziehen.

(2) Die Projektträgerin zeigt unter Beachtung der Fristen nach § 9 dieses Vertrags spätestens bei Einreichung des Bauantrags oder im Falle der Genehmigungsfreistellung bei Einreichung der erforderlichen Unterlagen gegenüber Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) an, welche Mietwohnungen in der vorbezeichneten Weise gebunden sind. Die Anzeige kann auch durch Vorlage des Bewilligungsbescheides oder des Fördervertrages erfolgen. Als Nachweis der für die gebundenen Wohnungen genutzten Geschossfläche hat die Projektträgerin mit der Anzeige der gebundenen Wohnungen eine Geschossflächenberechnung einer Vermessungsstelle im Sinne von § 2 des Vermessungsgesetzes Berlin vorzulegen. Kommt die Projektträgerin der Anzeigepflicht auch nach Aufforderung Berlins nicht innerhalb von vier Wochen nach, kann Berlin die Bestimmung der gebundenen Mietwohnungen selbst nach billigem Ermessen vornehmen. Soweit die Zahl der Wohnungen, welche dem nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen geforderten Standard entsprechen, hierfür nicht ausreicht, können auch andere der nach dem Bauantrag oder im Falle der Genehmigungsfreistellung nach den einzureichenden Unterlagen geplanten Wohnungen bestimmt werden.

(3) Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen. Soweit die mittlere Bezugsfertigkeit nicht nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen von der Investitionsbank Berlin (IBB) festgestellt wird, hat die Projektträgerin die bezugsfertige Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten gebundenen Wohnungen (mittlere Bezugsfertigkeit) gegenüber Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) anzuzeigen. Die Frist beginnt in diesem Fall erst nach Zugang der Anzeige durch die Projektträgerin. Die vertraglichen Bindungen gelten unabhängig von einem etwaigen vorzeitigen Erlöschen förderrechtlich begründeter Bindungen fort.

(4) Die nach diesem Vertrag miethpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen dürfen während der Bindungsfrist nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die ihre Wohnberechtigung gegen Übergabe eines nach § 27 Absatz 1 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und zum Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen. Dabei sind diese Wohnungen jeweils zur Hälfte Haushalten zu überlassen,

1. deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG nicht überschreiten [Einkommensgrenze 100 %].

2. deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG nicht überschreiten [Einkommensgrenze 140 %].

Von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines wird abgesehen, soweit Wohnraum an Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen zu deren Nutzung vermietet wird und das bezirkliche Wohnungsamt dem zustimmt. Soweit aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen eine Freistellung nach § 30 WoFG erforderlich ist, tritt diese an die Stelle der Zustimmung des bezirklichen Wohnungsamtes.

(5) Während der Bindungsfrist darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen die sich aus den folgenden Bestimmungen ergebenden Beträge nicht übersteigen:

- a) Die anfängliche monatliche Miethöhe (nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für
- die gebundenen Wohnungen nach Absatz 4 Satz 2 Nr. 1) maximal 6,60 Euro/qm Wohnfläche,
  - die gebundenen Wohnungen nach Absatz 4 Satz 2 Nr. 2), maximal 6,60 Euro/qm Wohnfläche.

Die anfängliche monatliche Bewilligungsmiete der nach Absatz 4 Satz 2 Nr. 1. und Absatz 4 Satz 2 Nr. 2. geförderten Wohnungen erhöht sich um je 10 Cent je m<sup>2</sup> Wohnfläche in jedem weiteren dem Jahr 2022 nachfolgenden Kalenderjahr der vorgesehenen mittleren Bezugsfertigkeit.

- b) Die anfängliche Monatsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen um höchstens 0,20 Euro je qm Wohnfläche erhöht werden, erstmalig zum Monatsersten nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen.
- c) Die nach Buchstabe a) vereinbarte anfängliche Miethöhe sowie die nach Buchstabe b) vereinbarte Mieterhöhung dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.
- d) Die Projektträgerin wird die Wohnungsnutzer/innen schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum Ende der Bindungsfrist informieren.
- e) Für die gebundenen Wohnungen sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und von aufschiebend bedingten Mieterhöhungsverlangen wird für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung ausgeschlossen.
- f) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung dürfen bei der Vermietung der

- mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht gefordert werden.
- g) Die Projektträgerin darf für die nach Absatz 1 gebundenen Mietwohnungen
- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und
  - eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.
- h) Die Projektträgerin darf die Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (z. B. Kellerräume, Garagen) abhängig machen.
- i) Die Projektträgerin darf Mieterhöhungen während der 30-jährigen Bindungsfrist aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit sie gegenüber Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) als zuständiger Stelle durch geeignete Unterlagen nachweist, dass diese auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat, oder die betroffenen Mieterhaushalte ihr im Rahmen einer Mieterversammlung zugestimmt haben. Soweit nach förderrechtlichen Bestimmungen ein entsprechender Nachweis gegenüber der Investitionsbank Berlin zu führen ist, tritt dieser an die Stelle des Nachweises gegenüber Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen). Die Umlage der aus der Modernisierung resultierenden Kosten nach den §§ 559 Absatz 1 und 559a Absatz 1 BGB darf höchstens 6 Prozent betragen.
- j) Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die gebundenen Wohnungen verpflichtet sich die Projektträgerin, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB sowie auf den Abverkauf einzelner gebundener Wohnungen bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende der Bindungsfrist zu verzichten.

(6) Die Projektträgerin hat bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gegenüber Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) die Einhaltung der oben genannten Bindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins des/der Mieters/in nachzuweisen. Die Projektträgerin übergibt Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) jährlich zum 31. Dezember eine Mieterliste mit Angabe des jeweiligen Mietzinses für die in Absatz 1 genannten Wohnungen. Die vorgenannten Nachweispflichten greifen nicht, wenn und soweit die Projektträgerin aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen vergleichbare Nachweise gegenüber der Investitionsbank Berlin beizubringen hat.

(7) Die Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass zur Umsetzung der sich

aus diesem Paragraphen ergebenden Verpflichtungen Fördermittel nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen Berlins bereitstehen. Sofern der Projektträgerin auf ihren vollständigen und förderfähigen Antrag hin vom Land Berlin keine Wohnungsbauförderung bewilligt wird oder wenn die Zahl der ihr bewilligten geförderten Wohnungen den nach Absatz 1 geforderten Umfang unterschreitet, entfällt die Verpflichtung nach Absatz 1 im Umfang der nicht geförderten Wohnungen. In diesen Fällen sind die nach § 20 bereits zur Sicherung der Belegungsbindung erfolgten Eintragungen ins Grundbuch zu löschen oder - im Fall der teilweisen Bewilligung - auf die geförderten Wohnungen zu beschränken. Die Vertragspartner verpflichten sich, die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Eine darüberhinausgehende Bindung an die Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln besteht nicht. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten insbesondere auch dann, wenn die Projektträgerin auf die Einreichung eines bewilligungsfähigen Antrags auf Förderung für die zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verzichtet, einen solchen eingereichten Antrag vor Bewilligung zurückzieht oder auf die bewilligte Förderung verzichtet oder soweit aufgrund eines sonst von der Projektträgerin zu vertretenden Umstands die Förderung nicht in dem beantragten Umfang bewilligt wird.

(8) Soweit die für die Wohnungsbauförderung maßgeblichen Bestimmungen nach Vertragsabschluss geändert werden und die Wohnungsbauförderung für das Vorhaben auf dieser Grundlage gewährt wird, gelten die vorgenannten Mietpreis- und Belegungsbindungen aus diesem Vertrag mit folgenden Maßgaben: Anstelle der in den Absätzen 3, 4 und 5 bestimmten Konditionen der Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten die hierauf bezogenen Konditionen der dann anzuwendenden neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechend. Im Falle alternativer Fördervarianten gelten diejenigen Konditionen, die den in diesem Vertrag geregelten am nächsten kommen. Die Dauer der Bindungen beträgt auch in diesem Fall unabhängig von gegebenenfalls abweichenden förderrechtlichen Bestimmungen mindestens 30 Jahre.

#### **IV. Sicherung der Vertragserfüllung**

##### **§ 17 Bürgschaft**

(1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Projektträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet die Projektträgerin spätestens bis zum In-Kraft-Treten des Bebauungsplans oder, wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch beantragt wird, spätestens bis

zum Zeitpunkt der Antragstellung Sicherheit durch Übergabe unbefristeter, selbstschuldnerischer Bürgschaften eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers, der in der Europäischen Gemeinschaft, in einem Staat der Vertragspartner des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragspartner des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Im Einzelnen sind dies:

- a) eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 5 des Vertrags in Bezug auf die durch Berlin zu errichtenden bzw. zu erweiternden Grundschulen in Höhe von **1.648.800 Euro**,
- b) eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 6 des Vertrags in Bezug auf die durch Berlin zu erwerbende Gemeinbedarfsfläche in Höhe von **423.487 Euro**,
- c) eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 8 des Vertrags in Bezug auf die durch Berlin zu errichtenden Kosten der Projektträgerin zur Herrichtung des öffentlichen Spielplatzes in Höhe von **76.500 Euro**,
- d) eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung gemäß § 11 des Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme auch an anderer Stelle bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von **880.000 Euro**.
- e) eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt gemäß § 14 Abs. 5 des Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme auch an anderer Stelle bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von **25.000 Euro**.
- f) eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Kapazität am Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße gemäß § 13 des Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von **544.800 Euro**.

(2) Die Bürgschaften werden nach Abnahme der Leistungen ggf. in Teilbeträgen freigegeben. Die Freigabe der Sicherheiten in Teilbeträgen erfolgt nur, wenn die Projektträgerin nachweist, dass der verbleibende Sicherungsbetrag zur Sicherung der nach diesem Vertrag noch zu erbringenden Leistungen ausreichend ist. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 Prozent der jeweiligen Bürgschaftssumme.

(3) Nach Abnahme der einzelnen Maßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von fünf Prozent der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Projektträgerin ist Berlin berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Projektträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(5) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen.

(6) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt die Projektträgerin.

(7) Berlin stundet die Beibringung der in Absatz 1 vereinbarten Bürgschaften unentgeltlich und aufschiebend bedingt. Die Stundung entfällt, wenn die Projektträgerin die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nicht mehr erfüllt. Sie entfällt auch dann, wenn die Projektträgerin Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte veräußert, solange der Erwerber nicht seinerseits eine entsprechende Bürgschaft beigebracht und Berlin der Veräußerung mit schuldbefreiender Wirkung zugestimmt hat. Die Stundung entfällt schließlich auch, wenn die Projektträgerin an den Grundstücken im Vertragsgebiet ganz oder teilweise ein Erbbaurecht zugunsten Dritter bestellt oder ein bestelltes Erbbaurecht an Dritte veräußert, solange der Erbbaurechtsnehmer nicht seinerseits eine entsprechende Bürgschaft beigebracht hat und Berlin der Veräußerung mit schuldbefreiender Wirkung zugestimmt hat.

## § 18 Vertragsstrafe

(1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Projektträgerin Vertragsstrafen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu zahlen. Soweit an anderer Stelle dieses oder eines anderen mit der Projektträgerin geschlossenen Vertrags Vertragsstrafen vereinbart werden bzw. wurden, bleiben diese hiervon unberührt.

(2) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, wenn die Projektträgerin den aus § 11 dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfrist-

setzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung bzw. Bauvorlage als auch bei nicht fristgerechtem Baubeginn und bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden.

Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu einer Jahresmiete vergleichbarer Räumlichkeiten. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von im Falle der verspäteten Antragstellung/Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen bei wiederholter Geltungsmachung darf einen Betrag in Höhe von **176.000 Euro** nicht überschreiten.

Die Vertragsstrafe kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn Berlin unter Inanspruchnahme der Erfüllungsbürgschaft aus § 17 die Kinderbetreuungsplätze selbst an anderer Stelle errichtet oder durch Dritte errichten lässt.

(3) Unterlässt die Projektträgerin unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 11 die Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung, überlässt sie die dafür vorgesehenen Räume für eine andere Nutzung oder unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 11 dieses Vertrags die Kindertageseinrichtung einem anderen Träger als nach dieser Bestimmung vorgesehen, zu einem höherem als dem ortsüblichen Mietzins für Kindertageseinrichtungen oder ohne das erforderliche Einverständnis mit Berlin, kann Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu einer Jahresmiete für vergleichbare Räumlichkeiten verlangen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen bei fortgesetztem Verstoß sowie im Wiederholungsfall erneut bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Bereits nach diesem Absatz an Berlin geleistete Vertragsstrafen werden bei Inanspruchnahme der Vertragserfüllungsbürgschaft angerechnet.

(4) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, wenn die Projektträgerin den aus § 16 dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung bzw. Bauvorlage als auch bei nicht fristgerechtem Baubeginn und bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden.



Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu einem Prozent der geschätzten Gesamtkosten (Investitionsvolumen) der zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von im Falle der verspäteten Antragstellung/Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe der nach diesem Absatz zu zahlenden Vertragsstrafen ist auf 20 Prozent des Investitionsvolumens der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen beschränkt.

(5) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Projektträgerin den nach § 16 Absatz 4 bestehenden Nachweispflichten in Bezug auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht in der vertraglich geschuldeten Weise nachkommt, die nach § 16 zu beachtende höchstzulässige Miete überschreitet oder die belegungsgebundenen Wohnungen an Nichtberechtigte überlässt.

Die Höhe der Vertragsstrafe bestimmt sich nach den Kriterien des § 33 WoFG. Sie kann bei fortgesetzten Zuwiderhandlungen auch wiederholt festgesetzt werden. Berlin wird diese Vertragsstrafe nicht geltend machen, soweit im Falle der Wohnungsbauförderung bei Verstoß gegen entsprechende förderrechtliche Bindungen nach § 33 WoFG eine Geldleistung erhoben wird.

(6) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Projektträgerin ihrer nach § 17 eingegangenen Verpflichtung zur Übergabe von Bürgschaften trotz einer Nachfristsetzung von vier Wochen nicht fristgerecht oder nicht im gebotenen Umfang nachkommt. § 17 Abs. 7 gilt unbeschadet.

Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt zwei Prozent der ausstehenden Bürgschaftssumme. Die Vertragsstrafe kann bei fortgesetzter Pflichtverletzung jeweils nach nochmaliger Nachfristsetzung von vier Wochen wiederholt verlangt werden.

(7) Die genaue Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere der Schwere des Verstoßes und des Grades des Verschuldens, durch Berlin ermittelt. Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.

(8) Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit die Projektträgerin nachweisen kann, dass sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

(9) Die Projektträgerin hat die Vertragsstrafen innerhalb von 14 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch Berlin zu zahlen.

## V. Grundbucheklärungen, Auflassungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten

### § 19 Erklärungen zum Eigentumsübergang

(1) Die Projektträgerin wird die aus den Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3 (Flur 8); 51 (Flur 8); 1/2, 1/3, 1/4, 1/5 (Flur 11); 134 (Flur 11) und 26 (Flur 11) noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 11** beigegefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen von zusammen 9.786 m<sup>2</sup>, und zwar im Einzelnen

öffentliche Straßenflächen	zu 7.086 m <sup>2</sup> ,
öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz -	zu 2.700 m <sup>2</sup> ,

unentgeltlich, kosten- und lastenfrei mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör an Berlin zum Alleineigentum übertragen. Soweit der Projektträgerin nach diesem Vertrag die Herstellung von Anlagen auf vorgenannten Flurstücken obliegt, erfolgt der Besitz- und Lastenwechsel erst mit der endgültigen Herstellung und mängelfreien Abnahme der jeweiligen Anlage.

(2) Zur Sicherung des Anspruchs Berlins auf Übertragung des Eigentums an den in Absatz 1 aufgeführten Flächen bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten Berlins an den Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3 (Flur 8); 51 (Flur 8); 1/2, 1/3, 1/4, 1/5 (Flur 11); 134 (Flur 11) und 26 (Flur 11) entsprechend der **Anlage 11**. Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte Berlins im Rang vorgehen oder gleichstehen, ausgenommen sind jedoch die im Grundbuch bereits eingetragenen Dienstbarkeiten für [Kanal-, Kabel- und Leitungsrechte sowie Wegerechte in Abt. II der Grundbücher], die der Dienstbarkeit im Rang vorgehen dürfen. Die Eintragung der Vormerkungen kann an zunächst nächstfolgender Rangstelle erfolgen - unbeschadet der Verpflichtung des Grundstückseigentümers, ihm die vorbezeichnete Rangstelle zu verschaffen, und unbeschadet seiner Verpflichtung zur lastenfreien Übertragung des Eigentums, was hiermit bewilligt wird.

(3) Berlin bewilligt und beantragt hiermit die Löschung dieser Auflassungsvormerkungen im Grundbuch sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung der Vertragsflächen von allen

im Grundbuch etwa zugunsten Berlins eingetragenen Rechten Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung der Vertragsflächen im Grundbuch auf Berlin, vorausgesetzt, dass die Rechte Berlins durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkungen im weitesten Sinn beeinträchtigt werden.

(4) Die Projektträgerin haftet für die Freiheit der Vertragsflächen von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten; ausgenommen sind die Rechte, für welche Berlin in diesem Vertrag die Löschung bzw. Pfandfreistellung bewilligt und beantragt hat, und die nachstehenden Rechte, die von Berlin in diesem Vertrag übernommen werden:

- GB Blatt 19986, Abt. II lfd. Nr. 1 (Kanalnutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Spandau Blatt 5310 eingetragenen Grundstücke) sowie lfd. Nr. 11 (Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die 50 Hertz Transmission GmbH);
- GB-Blatt 43495, Abt. II lfd. Nr. 2 (Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die 50 Hertz Transmission GmbH);
- GB-Blatt 43403, Abt. II lfd. Nr. 1 (Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 5313), lfd. Nr. 2 (Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 3090), lfd. Nr. 4 (Regen- und Kühlwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 19986, 26479 und 40672), lfd. Nr. 5 (Grunddienstbarkeit Regewasserleitungsrecht und Übergabeschacht für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 23593), lfd. Nr. 6 (Grunddienstbarkeit Fahrwegemitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 23593) sowie lfd. Nr. 7 (Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die 50 Hertz Transmission GmbH).

(5) Allen hierzu erforderlichen Erklärungen, insbesondere Löschungen, wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.

## **§ 20 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten**

(1) Zur weiteren Absicherung der nach § 16 des Vertrages übernommenen Mietpreis- und Belegungsbindungen verpflichtet sich die Projektträgerin, an den aus den Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3 (Flur 8); 51 (Flur 8); 1/2, 1/3, 1/4, 1/5 (Flur 11); 134 (Flur 11) und 26 (Flur 11) noch zu vermessenden, von den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 10** beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen von zusammen 26.790 m<sup>2</sup> [mietpreis- und belegungsgebundene Fläche]

unwiderruflich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ zugunsten des Landes Berlin zu bestellen. Die Bestellung erfolgt an ausschließlich erster Rangstelle/Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten für die nach § 16 Absatz 1 des Vertrags noch zu bestimmenden Wohnungen, jedoch hinter den im Grundbuch bereits eingetragenen, und unter § 19 Abs. 4 dargestellten Dienstbarkeiten für [Kanal-, Kabel- und Leitungsrechte sowie Wegerechte in Abt. II der Grundbücher], die der Dienstbarkeit im Range vorgehen dürfen. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Die Wohnungen dürfen nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten (Land Berlin) benannt werden. Dem Dienstbarkeitspflichtigen steht ein Vorschlagsrecht zu. Die Benennung gilt als erteilt für Personen, welche die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in der am 22.02.2023 geltenden Fassung für die Gewährung eines Wohnberechtigungsscheines einhalten.“

Die Projektträgerin trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeiten in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Festsetzung des Bebauungsplanes bzw., wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird, sechs Monate nach Erteilung der Genehmigung beantragt ist.

Nach Ablauf der Bindungsfrist nach § 16 Absatz 3 ist die Dienstbarkeit zu löschen. Berlin verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist dem Antrag des Eigentümers auf Löschung zuzustimmen und die für die Löschung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

(2) Zur weiteren Absicherung der nach § 11 des Vertrages übernommenen Bindung zu Errichtung einer Kindertagesstätte gemäß Anlage 6 verpflichtet sich die Projektträgerin unwiderruflich zu der Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertagesstätte“ zugunsten des Landes Berlin an erster Rangstelle/Gleichrang mit Verpflichtungen aus diesem oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, insbesondere hinsichtlich einer Wohnbauförderung, jedoch hinter den im Grundbuch bereits eingetragenen, und unter § 19 Abs. 4 dargestellten Dienstbarkeiten für [Kanal-, Kabel- und Leitungsrechte sowie Wegerechte in Abt. II der Grundbücher], die der Dienstbarkeit im Rang vorgehen dürfen. Die Pflicht zur erstrangigen Eintragung steht unter dem Vorbehalt, dass die vorrangigen Grundberechtigten einem Rangrücktritt oder einer Löschung ihrer eingetragenen Rechte zustimmen. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Die Räumlichkeiten, die auf der im Lageplan hierfür ausgewiesenen Fläche für eine Kindertagesstätte für mindestens 22 Plätze mit einer Mindestgröße pädagogischer Nutzfläche von 99 m<sup>2</sup> sowie Außenanlagen mit einer Mindestgröße von 132 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt

werden, dürfen nur für diesen Zweck genutzt werden und müssen von Trägern betrieben werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten (Land Berlin) benannt werden oder deren Auswahl im Einvernehmen mit dem Dienstbarkeitsberechtigten erfolgt ist“

Die Projektträgerin trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit in das betroffene Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Festsetzung des Bebauungsplanes bzw. wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird, sechs Monate nach Erteilung der Genehmigung beantragt ist. Erforderliche Rangvorbehalte wird die Projektträgerin rechtzeitig einräumen lassen, soweit ihr dies rechtlich möglich ist.

(3) Die Projektträgerin verpflichtet sich, auf Flächen in ihrem Eigentum die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Bau-lasten (oder ggf. Dienstbarkeiten) zugunsten des im Bebauungsplan genannten Begünstigten einzuräumen. Soweit es sich um Geh- und Fahrrechte handelt, verbleibt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bei der Projektträgerin.

(4) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche auf Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten gemäß Abs. (1) und (2) wird bewilligt und beantragt, an den Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3 (Flur 8); 51 (Flur 8); 1/2, 1/3, 1/4, 1/5 (Flur 11); 134 (Flur 11) und 26 (Flur 11) entsprechende Vormerkungen einzutragen.

(5) Die Löschung dieser Vormerkungen im Grundbuch Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeiten im Grundbuch für Berlin wird bewilligt und beantragt, vorausgesetzt, dass die Rechte Berlins durch keinerlei Zwischeneintragungen seit Eintragung der Vormerkung im weitesten Sinn beeinträchtigt werden.

(6) Für den Fall, dass sich die vorgenannten Rechte nicht als eintragungsfähig erweisen sollten und ihre Eintragung durch das zuständige Grundbuchamt abgelehnt wird, werden sich die Vertragspartner auf eine neue Formulierung einigen. Sollte eine Einigung über den Text der Dienstbarkeit nicht innerhalb von vier Monaten ab Zurückweisung durch das Grundbuchamt erfolgt sein, ist Berlin berechtigt, einen Text der Dienstbarkeit mit entsprechendem Zweck nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzulegen und auf Kosten der Projektträgerin eintragen zu lassen. Die Projektträgerin ist verpflichtet alle notwendigen Erklärungen, insbesondere vor dem Notar- und dem Grundbuchamt hierfür abzugeben.

(7) Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind von der Projektträgerin zu tragen.

## VI. Schlussbestimmungen

### § 21 Nachweispflichten

(1) Um im Interesse Berlins die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und damit einen wirksamen Vertragsvollzug zu gewährleisten, verpflichtet sich die Projektträgerin, bei Beantragung von Baugenehmigungen oder, soweit es sich um von der Baugenehmigung freigestellte Vorhaben handelt, bei Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde jeweils die Einhaltung der auf den Antragsgegenstand bezogenen Vertragsbestimmungen gegenüber Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nachzuweisen.

(2) Die Projektträgerin hat unaufgefordert und zeitnah gegenüber Berlin den Nachweis zu erbringen,

- dass die Kindertagesstätte durch das Bezirksamt Spandau als mit den Bauunterlagen übereinstimmend und auch sonst ordnungsgemäß errichtet abgenommen wurde;
- die Gebäude der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ordnungsgemäß fertiggestellt wurden;
- und die erstmalige Belegung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entsprechend den Vorgaben in § 16 des Vertrags erfolgt ist.

(3) Hiervon unberührt bleiben die an anderer Stelle in diesem Vertrag geregelten Nachweispflichten.

### § 22 Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten

(1) Die Vertragspartner werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt werden, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen anderen Vertragspartner an Dritte weitergeben. Die Vertragspartner tragen für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge (hier wird insbesondere verwiesen auf die Beachtung und Einhaltung der DSGVO).

(2) Berlin ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans zu veröffentlichen.

(3) Dieser Vertrag unterliegt grundsätzlich dem Aktenauskunfts- und Akteneinsichtsrecht nach dem Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG) und dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der jeweils gültigen Fassung. Der Umfang der danach bestehenden Rechte ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Gesetze.

### **§ 23 Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag**

(1) Die Projektträgerin ist verpflichtet, Berlin schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt die Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

(2) Die Projektträgerin wird sicherstellen, dass die offenen Verpflichtungen für alle - auch künftige Fälle - der Weiterveräußerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke oder der Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten an diesen Grundstücken durch die Projektträgerin oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden.

(3) Die Projektträgerin haftet auch bei einer Veräußerung ihrer Grundstücke für die von ihr in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen. Soweit Berlin einer Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet zustimmt, kann die Projektträgerin die Entlassung aus den sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen. Berlin muss einem solchen Verlangen nur dann nachkommen, wenn der Dritte in einer gesonderten, den Formerfordernissen dieses Vertrags entsprechenden Erklärung gegenüber Berlin sämtliche noch zu erbringenden Pflichten und Bindungen der Projektträgerin aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt und selbst die nach diesem Vertrag beizubringenden Bürgschaften vorgelegt hat.

### **§ 24 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags, Vollmacht**

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beurkundung.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das

Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Eine Anpassung dieses Vertrags ist insbesondere vorzunehmen, wenn der künftige Bebauungsplan von dem diesem Vertrag zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurf wesentlich abweicht.

(4) Die Vertragspartner bevollmächtigen die Notariatsangestellten Susanne Sperling, Heike Flemming, Karina Büttner, Katja Hiller, Sandra Sczepanski, Annette Salzburg, Ulrike Kelm und Elisa Briese, alle dienstansässig beim amtierenden Notar, sowie den Notar selbst, und zwar jeden für sich allein unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen, dinglicher und obligatorischer Art für sie abzugeben. Die Erklärungen dürfen auch den materiellen Inhalt des Vertrages ändern.

Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar bzw. vor einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden, der beauftragt wird, dafür zu sorgen, dass von der Vollmacht nur im vertragsgemäßen Sinn nach Zustimmung der Vertragspartner in schriftlicher oder elektronischer Form Gebrauch gemacht wird. Die Vertragspartner stellen die Bevollmächtigten, mit Ausnahme des Notars, von jeglicher persönlicher Haftung frei.

## **§ 25 Rücktrittsrecht**

(1) Die Projektträgerin und Berlin sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan 5-98 nicht binnen einer Frist von 12 Monaten beginnend mit dem Abschluss dieses Vertrages in Kraft tritt. Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder sobald für das geplante Vorhaben oder Teile davon eine Baugenehmigung erteilt wurde.

(2) Die Projektträgerin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag zudem berechtigt, soweit der Bebauungsplan 5-98 gegenüber dem diesem Vertrag zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurf so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Bauvorhabens bei Zugrundelegung des Bewertungsschemas nach § 4 dieses Vertrags nicht mehr angemessen erscheint. Der Rücktritt muss innerhalb von einem Monat nach Verkündung des Bebauungsplans mit eingeschriebenem Brief erklärt werden.



(3) In allen Fällen des Rücktritts oder einer sonstigen vorzeitigen Vertragsbeendigung hat die Projektträgerin grundsätzlich alle von Berlin zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Berlin hat das Recht, sämtliche bis dahin zum Verfahren erarbeiteten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.

### **§ 26 Haftungsausschluss; Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags**

(1) Die Projektträgerin verzichtet bezüglich der Bebauungspläne, die im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das diesem Vertrag zugrundeliegende Vorhaben aufgestellt oder geändert werden, unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuchs.

(2) Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan 5-98. Eine Haftung Berlins für etwaige Aufwendungen der Projektträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätig ist, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit der Rechtsverordnung durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße Berlins zurückzuführen.

(3) Die Vertragspartner können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrags nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde. Vorsorglich erklärt die Projektträgerin den Verzicht auf etwaige Entschädigungsansprüche für den Fall, dass der zugrundeliegende städtebauliche Vertrag sich als nichtig erweisen sollte und Berlin den Bebauungsplan aus diesem Grunde aufhebt.

### **§ 27 Kosten und Abgaben, Hinweise des Notars, Vertragsdurchführung**

(1) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(2) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf. Die Projektträgerin trägt die mit dem Vertragsabschluss verbundenen Notar- und Grundbuchkosten.

(3) Der Notar belehrte die Vertragspartner über die Vorschriften des § 311 b BGB. Er weist darauf hin, dass der notarielle Vertrag sämtliche Vereinbarungen der Vertragspartner enthalten muss und Nebenabreden unwirksam sind und zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können. Der amtierende Notar belehrte des Weiteren darüber, dass etwaige weitere Verträge, die in enger Verknüpfung mit diesem Vertrag stehen, der notariellen Beurkundung bedürfen und ein Verstoß hiergegen gegebenenfalls die Nichtigkeit des hier geschlossenen Vertrages zur Folge haben kann.

(4) Der Notar wies die Vertragspartner darauf hin, dass sie gegenüber dem Notar auf Zahlung der Gebühren gemeinschaftlich haften. Er wies auch darauf hin, dass Eintragungen in Grundbüchern von der Vorauszahlung der Gerichtskosten abhängig gemacht werden können.

(5) Der Notar ist berechtigt, Anträge zur Durchführung dieser Urkunde zu stellen, gestellte Anträge zurückzunehmen, neu zu stellen, die Reihenfolge der Erledigung dieser Anträge (auch unabhängig voneinander) selbst zu bestimmen und alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieses Vertrages notwendig sind oder zweckdienlich erscheinen. Der Notar wird angewiesen und bevollmächtigt, diesen Vertrag durchzuführen, alle etwa erforderlichen Bescheinigungen und Genehmigungen einzuholen und sich selbst mitzuteilen.

## **§ 28 Zahlungen**

Berlin benennt nach Wirksamwerden des Vertrags für die Zahlungsverpflichtungen der Projektträgerin aus den §§ 5-15 unverzüglich den Zahlungsempfänger.

## **§ 29 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten städtebaulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

### § 30 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

### § 31 Bestandteile des Vertrags, Vertragsausfertigung

(1) Diesem Vertrag liegen Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und die Vertragsparteien hiervon Kenntnis genommen haben:

- Anlage 1: Lageplan vom 15.02.2023
- Anlage 2: Vorhabenbeschreibung (Stand 09/2021)
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans 5-98 vom 28.07.2022 inkl. Begründung in der Fassung von 01/2023
- Anlage 4: Grundbuchauszüge vom 14.02.2023
- Anlage 5: Angemessenheitsprüfung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Wert-/Kostentabelle) vom 21.06.2022
- Anlage 6: Lageplan Kita vom 01.06.2022
- Anlage 7: Bedarfsermittlung und Kostenschätzung Kita vom 17.05.2022
- Anlage 8: Bedarfsermittlung und Kostenschätzung Grundschule, April 2022
- Anlage 9: Lageplan Spielplatz Stand 06/2022
- Anlage 10: Lageplan mietpreis- und belegungsgebundene Geschossfläche vom 31.05.2022
- Anlage 11: Lageplan Flächenübertragung vom 01.06.2022.

Die Anlagen 1, 6, 9, 10 und 11 (dort der Lageplan) wurden den Erschienenen vorgelegt, von ihnen genehmigt und unterzeichnet.

Die Anlage 2 wurde vom Notar verlesen.

Die Anlagen 5, 7, 8 und 11 (dort die Übersicht) wurden den Erschienenen vorgelegt, von ihnen genehmigt und unterzeichnet; auf diese wird nach § 14 BeurkG verwiesen. Die Erschienenen haben auf die Verlesung verzichtet.

Die Anlagen 3 und 4 sind als nicht verlesene Anlagen lediglich zu Dokumentationszwecken beigelegt und nicht Inhalt des Vertrages. Der Inhalt dieser Anlagen ist den Erschienenen

bekannt; auf ein Verlesen durch den Notar wurde seitens der Erschienenen ausdrücklich verzichtet.

(2) Von dieser Verhandlung sollen gefertigt werden:

- die erforderlichen beglaubigten Abschriften für das Grundbuchamt,
- eine einfache/eine beglaubigte und eine elektronische Abschrift für Berlin,
- eine einfache/eine beglaubigte und eine elektronische Abschrift für die Projektträgerin,
- die erforderlichen einfachen Abschriften für die Behörden.

Die Vertragspartner erklären ferner ihr Einverständnis gegenüber dem Notar und untereinander damit, dass sämtlicher Schriftwechsel mit ihnen und unter ihnen auch auf elektronischem Wege, insbesondere per unverschlüsselter E-Mail, geführt werden kann, wobei die E-Mail-Adressen jeweils wie folgt angegeben werden:

- für Berlin: [Anne.Rahm@senstadt.berlin.de](mailto:Anne.Rahm@senstadt.berlin.de)
- für die Projektträgerin: [M.Remmy@gewobag.de](mailto:M.Remmy@gewobag.de) .

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben

*gez. G. Schulze*

*gez. ppa. Frank Schirrigk*

*gez. M. Remmy*

*gez. Breckenfeld (Notar)*

**L.S.**

Beglaubigte Abschrift

Anlage A-1

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Senatorin



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Bearbeiter Jung  
Zeichen IV D 51  
Dienstgebäude: 6  
Württembergische Str. 6  
10707 Berlin-Wilmersdorf  
Zimmer 583b  
E-Mail: stephan.jung@sensw.berlin.de  
Telefon 030 90139-4815  
Fax 030 90139-4201  
Intern (9139)

Datum 14.08.2019

### 13. von 13 Ausfertigungen

#### Untervollmacht

Aufgrund der mir von der Senatsverwaltung für Finanzen am 15. Juni 2007 erstellten Vollmacht zur Genehmigung von bzw. Zustimmung zu (Grundstücks-) Verträgen, die von den beauftragten Entwicklungsträgern des Landes Berlin über Grundstücke abgeschlossen worden sind, die durch Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entlassen wurden, erteile ich hiermit den nachfolgenden Personen, die jede für sich alleine handlungsberechtigt ist, vollumfängliche Untervollmacht.

Frau Dr. Sandra Obermeyer  
Frau Iris Spielmann  
Herrn Thomas Klaue  
Herrn Knut Henkel  
Herrn Stephan Jung  
Frau Sabrina Böttcher  
Frau Dominique Sandten  
Herrn Gerald Schulze

Von der Untervollmacht kann nur bei gleichzeitiger Vorlage einer Ausfertigung der Vollmachtsurkunde der Senatsverwaltung für Finanzen Gebrauch gemacht werden.

Frau Dr. Sandra Obermeyer ist berechtigt, weitere Untervollmachten zu erteilen.

Katrin Lompscher



[post@sensw.berlin.de](mailto:post@sensw.berlin.de) \*

\* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Internet

[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Fahrverbindungen:

3, 7 Fehrbelliner Platz

101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100

Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600

Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE53100000000010001520

BIC: PBNKDEFFXXX

BIC: BELADEBEXXX

BIC: MARKDEF1100

Die wörtliche Übereinstimmung der vor-  
stehenden Abschrift mit der mir vor-  
liegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Berlin, den 22. Feb. 2023

gez. Brekenfeld

Notar



Senatsverwaltung für Finanzen



# Kopie

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

Geschäftszeichen  
I D VV 2062-5/2007  
Bearbeiter  
Herr Schenke  
Dienstgebäude  
Klosterstraße 59, Berlin-Mitte  
Zimmer 3041  
Telefon (030) 9020 - 3295  
Telefax (030) 9020 - 2611  
E-Mail Klaus-Juergen.Schenke@  
senfin.verwalt-berlin.de  
Internet [www.Berlin.de/sen/finanzen](http://www.Berlin.de/sen/finanzen)  
Verkehrsverbindungen:  
U Klosterstraße  
S+U Jannowitzbrücke

Datum 15.06.2007

## Vollmacht

### 2. von 12 gleichlautenden Ausfertigungen

Hiermit bevollmächtige ich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter Befreiung von sich aus § 181 BGB ergebenden Hinderungsgründen im Namen des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, alle Verträge zu genehmigen, die von Entwicklungsträgern über Grundstücke abgeschlossen worden sind, die durch Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entlassen wurden.

Diese Vollmacht schließt auch die Erteilung von Zustimmungen zu derartigen Verträgen ein.

Sie erstreckt sich auch auf alle in diesem Zusammenhang in grundbuchmäßiger oder sonstiger Form abzugebenden und entgegenzunehmenden Erklärungen, insbesondere auf alle zur Erfüllung von derartigen Verträgen vorzunehmende Handlungen, wie beispielsweise Stellen, Ändern, Entgegennahme und Rücknahme von Anträgen und Bewilligungen, auch sofern sie aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügungen oder Beschlüsse für nicht durchführbar erklärt worden sind, und die Abgabe von Identitäts-, Rangrücktritts- sowie Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Im Auftrag

**Vollmacht**

Die unterzeichnete

**GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**

(Postanschrift: Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin)

eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg

unter HRB 3445 B

- nachfolgend **Vollmachtgeberin** genannt -

bevollmächtigt hiermit

**Herrn Frank Schimrigk**, geboren am 18.06.1962,

**Frau Viola Matthaes**, geboren am 26.12.1972,

**Herrn Marcel Remmy**, geboren am 11.02.1976 sowie

**Herrn Dr. Eike-Johannes Hoff**, geboren am 13.12.1980,

- im Folgenden **Bevollmächtigte** genannt -

die Bevollmächtigten sind jeweils geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

die Vollmachtgeberin wie folgt zu vertreten:

Jeder Bevollmächtigte ist gemeinsam mit einem weiteren Bevollmächtigten oder einem Vorstandsmitglied oder Prokuristen der Vollmachtgeberin berechtigt, mit dem Land Berlin auf der einen Seite und der Vollmachtgeberin auf der anderen Seite

**einen städtebaulichen Vertrag**

zum Bebauungsplan 5-98 mit folgendem **Geltungsbereich**:

Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35, Ortsteil Haselhorst, im Bezirk Spandau von Berlin bzgl. der Grundbücher von Spandau Blatt 19986, Blatt 43403 und Blatt 43495,

- der lfd. Nr. 11 (GB Blatt 19986) Gemarkung Haselhorst Flur 8, Flurstücke 1/1 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35), 1/2 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35) und 51 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35) sowie Gemarkung Haselhorst Flur 11, Flurstücke 1/2 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße), 1/3 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35), 1/4 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35), 1/5 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße) und 26 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35),
- der lfd. Nr. 5 (GB Blatt 43403), Gemarkung Haselhorst Flur 11, Flurstück 134 (Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52) sowie
- der lfd. Nr. 1 (GB Blatt 43495), Gemarkung Haselhorst Flur 8, Flurstück 1/3 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße)

zu schließen.

Die Bevollmächtigten sind befugt, sämtliche zum Abschluss und der Durchführung des städtebaulichen Vertrags erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen und alle hierzu erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen.



Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt, ohne hierauf beschränkt zu sein, in diesem Zusammenhang

1. Rechte aller Art nach Abt. II und III des Grundbuchs, sowie Dienstbarkeiten und Reallasten zu bestellen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie derartige Rechte zu übertragen, deren Löschung herbeizuführen und Rangänderungen vorzunehmen;
2. Baulasten zu bestellen bzw. bestehenden Baulasten zur Löschung zu bewilligen;
3. Verpflichtungen zur Sicherheitsleistungen u.a. einzugehen sowie
4. Flächen oder Teilflächen, auch soweit diese noch zu vermessen sind, von Flurstücken des Geltungsbereichs mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör unentgeltlich an das Land Berlin zu übertragen.

### **Allgemeine Bestimmungen**

Im Zweifel ist diese Vollmacht weit auszulegen.

Vereinbarungen, die das Innenverhältnis zwischen dem Vollmachtgeber und den Bevollmächtigten betreffen, bleiben unberührt, beschränken den Umfang dieser Vollmacht jedoch nicht gegenüber Dritten.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit.

Die Bevollmächtigten sind befugt, Dritten Untervollmacht im gleichen Umfang zu erteilen und insoweit von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB zu befreien.

**Diese Vollmacht ist befristet und verliert mit Ablauf des 31. Dezember 2024 ihre Wirksamkeit.** Diese Befristung gilt nicht für Untervollmachten, die die Bevollmächtigten im Zuge der vorgenannten Rechtsgeschäfte an Notariatsangestellte des jeweils beurkundenden Notars erteilen; derartige Vollzugsvollmachten bleiben, soweit nicht anders angeordnet, auch über das Ablaufdatum dieser Vollmacht hinaus gültig.

Eine Haftung der Bevollmächtigten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vollmacht ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Diese Vollmacht unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Solite eine Bestimmung dieser Vollmacht ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt.

Für den Vollmachtgeber:

Berlin, den 15.02.2023

**GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**

*gez. Michaelis*

---

Snezana Michaelis  
Vorstand

*gez. M. Terboven*

---

Markus Terboven  
Vorstand

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in dieser Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beglaubigung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Die vorstehenden, vor mir vollzogenen Unterschriften von

1. **Frau Snezana Michaelis**, geboren am 16.02.1971,  
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,
2. **Herr Markus Terboven**, geboren am 08.10.1964,  
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,  
- zu 1. und 2. dem Notar von Person bekannt,  
die Identifizierung gemäß GwG erfolgte bei früherer Gelegenheit -  
beglaubige ich hiermit.

Frau Snezana Michaelis und Herr Markus Terboven leisten ihre Unterschriften nicht im eigenen Namen abgeben, sondern als gemeinsam vertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vorstandsmitglieder der

**GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin** mit Sitz in Berlin,  
Geschäftsanschrift: Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 3445 B.

Der Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund der am 14.02.2023 erfolgten Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 3445 B, dass dort die GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin eingetragen ist und Frau Snezana Michaelis und Herr Markus Terboven als gemeinsam vertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vorstandsmitglieder zu deren Vertretung berechtigt sind.

Nach Hinweis auf datenschutzrechtliche Bestimmungen erklärten sich die Erschienenen mit der computertechnischen Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten für die Zwecke dieser Urkunde und deren Mitteilung an die zu beteiligenden Behörden einverstanden.

Die vorstehend unterschriebene Erklärung habe ich gem. § 15 Abs. 3 Satz 1 GBO auf Eintragungsfähigkeit geprüft.

Der Notar begab sich auf Ersuchen in die Geschäftsräume der GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin.

Berlin, den 15.02.2023

L.S.

*gez. Breckenfeld*  
Carsten Breckenfeld, Notar

Die wörtliche Übereinstimmung der vor-  
stehenden Abschrift mit der mir vor-  
liegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

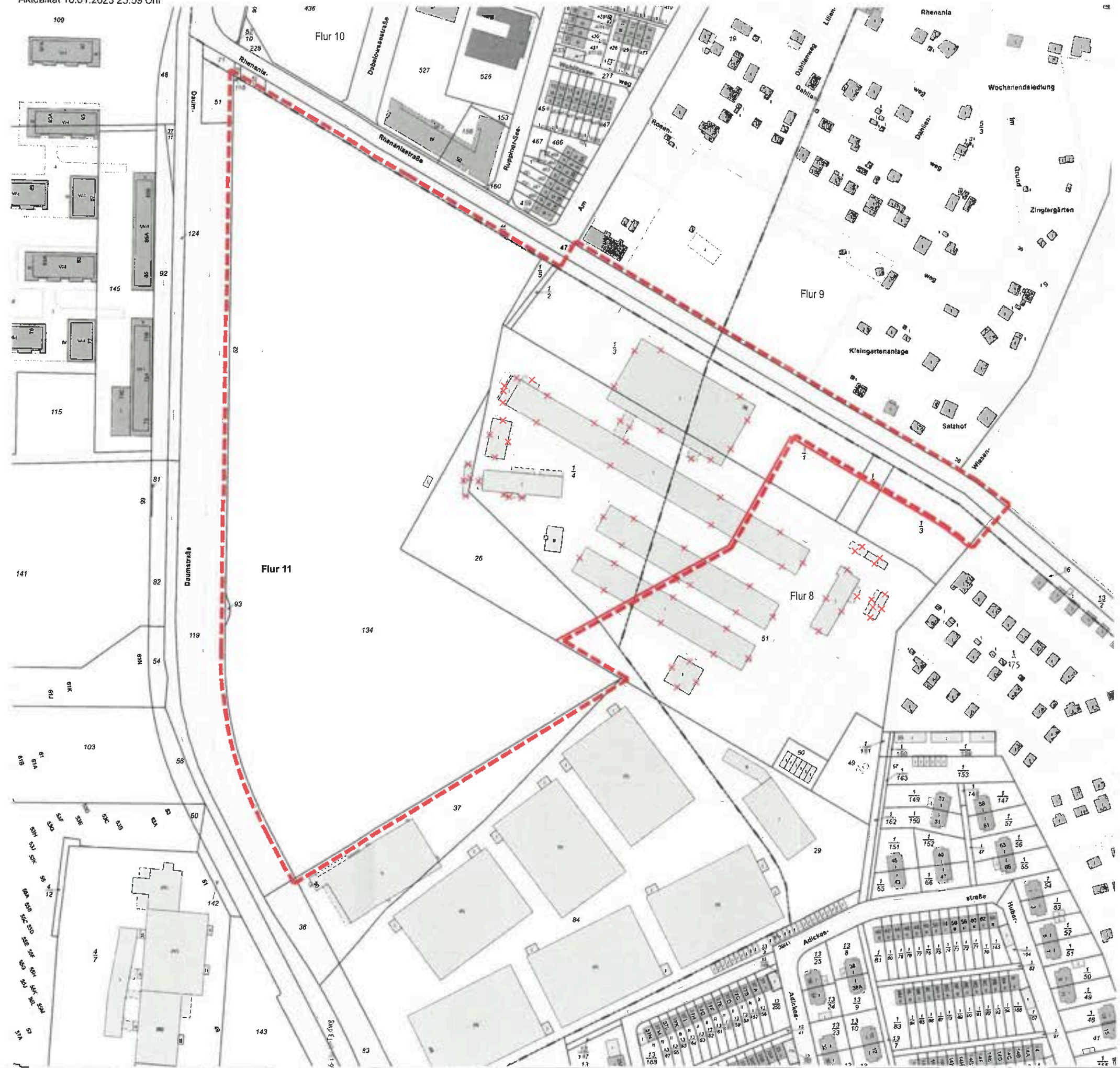
Berlin, den **22. Feb. 2023**

gez. Brekenfeld

Notar



Grundlage ALKIS/Geoinformation Berlin  
Maßstab 1:2000  
Aktualität 16.01.2023 23:59 Uhr



*H. Meyer*

*[Signature]*

*Franz Schmitt*



# Vorhabenbeschreibung



---

## Neubauquartier „Wohnen am Park“ – Rhenaniastraße /Daumstraße

---

### Allgemeine Vorbemerkungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 5-98 war Teil des ehemaligen, 1992 ausgewiesenen städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Wasserstadt Oberhavel“ mit ca. 206 ha auf ehemals industriell genutzten Flächen beidseitig der Havel, nördlich der Altstadt Spandau gelegen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war der Bau von Wohnungen und Gewerbe, inklusive Infrastruktureinrichtungen. Als der nach der Wende erwartete Einwohnerzuzug nach Berlin zunächst ausblieb, wurden die Planungen revidiert und das Entwicklungsgebiet 2012 endgültig aufgehoben. In der Folge sind bis heute etliche Flächen, wie auch das in Rede stehende Plangebiet, noch immer nicht entwickelt.

Das anhaltende Bevölkerungswachstum Berlins und die Stärkung der wachsenden Stadt als Metropole, erfordern die Aktivierung innerstädtischer Wohnbauflächen. Unter dieser Prämisse und angesichts der Schließung des Flughafens Tegel, ist der Bezirk Spandau als attraktiver Wohnbaustandort zunehmend in den Fokus gerückt. Dafür wurden die Flächen des Plangebietes an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag übertragen.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit durch unterschiedliche Gewerbebetriebe genutzt. Bis Ende 2021 ist das Plangebiet bis auf 2 zentral gelegene, denkmalgeschützte Gebäude großflächig bräumt und gesäubert.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplanes VIII-516 aus dem Jahr 2008, der das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 erforderlich.

Die Gewobag hat in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Spandau in der Zeit von Mai bis Oktober 2018 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf ist Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan 5-98 im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

### Bauvorhaben/Gebäudekonzeption

Das Quartier „Wohnen am Park“ ist Teil der Gesamtquartiersentwicklung „Waterkant“, mit einem Gesamtvolumen von rd. 2.000 Wohnen. Das zu bebauende Grundstück mit einer Größe von rd. 91.000 m<sup>2</sup> befindet sich im Ortsteil Haselhorst, Bezirk Spandau. Das Grundstück wird erschlossen durch die Rhenaniastraße im Nordosten sowie der Daumstraße entlang der Havel im Westen.

Gemäß dem Siegerentwurf vom Architekturbüro wiechers beck, wird die Gewobag jeweils eine Randbebauung zur Straße sowie dahinterliegend, eine aufgelockerte Bebauung im Innenbereich des Plangebietes mit Bezug zum zentral gelegenen Park errichten. Die Wohngebäude sind dabei so angeordnet, dass jeweils vier Häuser die räumliche Fassung für gemeinsame Nachbarschaften bilden, welche sich zum innenliegenden Park orientieren. Insgesamt errichtet die Gewobag rd. 900 Wohnungen mit ca. 90.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Der innenliegende Park soll als private Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz gestaltet werden. Hier soll neben dem Schutz der darin enthaltenen Waldfläche, eine öffentliche und mieternahe Freizeitnutzung stattfinden. Die im Park befindlichen denkmalgeschützten Gebäude werden in diesem Zusammenhang für eine freizeitorientierte oder öffentlich-soziale Nutzung ertüchtigt.

An der nördlichen Spitze des Quartiers soll ein Mobility-Hub mit ca. 450 Stellplätzen entstehen. In der Erdgeschosszone des Mobility-Hubs sind kleinteilige Gewerbeeinheiten geplant. Ergänzend zum gegenüberliegenden Stadtteilzentrum sollen hier vorrangig wohnungsnaher Dienstleistungen angesiedelt werden. Das Quartier wird von der Gewobag durch den Mobility-Hub als autoarmes Quartier konzipiert.

An der südlichen Daumstraße soll eine Kindertagesstätte mit mind. 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entstehen. Des Weiteren soll auf einem östlichen Grundstücksteil an der Rhenaniastraße ein vierzelliges Gymnasium durch die HOWOGE errichtet werden. Hierzu wird eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup> aus der Gesamtfläche herausgelöst und an die HOWOGE übertragen. Zusätzlich wird zur Sicherung der Verkehrsplanung ein weiterer Teilbereich des Grundstücks entlang der gesamten Rhenaniastraße an das Land Berlin/Bezirk Spandau abgetreten.

#### Lageplan



*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signatures in blue ink: 'Frau Stein' and 'M. ...'.*

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Wohnungsbauprojekte Äußere Stadt – II W -



## Begründung

zum

### **Bebauungsplan 5-98**

für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35  
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

zur Beteiligung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Januar 2023





**Inhalt**

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>8</b>
0	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	8
1	Beschreibung des Plangebietes	9
1.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	9
1.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
1.3	Städtebauliche Situation und Bestand	10
1.4	Geltendes Planungsrecht	10
1.5	Verkehrerschließung	11
1.5.1	Individualverkehr	11
1.5.2	Rad- und Fußgängerverkehr	12
1.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
1.6	Technische Infrastruktur	14
1.6.1	Trinkwasser / Löschwasser	14
1.6.2	Mischwasser / Regenwasser	15
1.6.3	Elektrizität	15
1.6.4	Gas	15
1.6.5	Fernwärme	15
1.6.6	Telekommunikation	15
1.7	Alllasten	15
1.8	Wasserschutzgebiete	19
1.9	Denkmalschutz	19
2	Planerische Ausgangssituation	20
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	20
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007	20
2.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	20
2.1.3	Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	21
2.1.4	Flächennutzungsplan	22
2.2	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	22
2.2.1	Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz	22
2.2.2	Programmplan Biotop- und Artenschutz	23
2.2.3	Programmplan Landschaftsbild	24
2.2.4	Programmplan Erholung und Freiraumnutzung	24
2.2.5	Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	25
2.2.6	Landschaftsplanung	25
2.3	Stadtentwicklungsplanungen	25
2.3.1	StEP Wohnen 2030	25
2.3.2	StEP Wirtschaft 2030	26
2.3.3	StEP Klima / StEP Klima KONKRET	27
2.3.4	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)	27
2.3.5	StEP Zentren 2030	28
2.4	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	29

	2.4.1	Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan 2013-2018	29
	2.4.2	Lärm- und Bauschutzbereich des Flughafens Tegel	30
	2.4.3	Luftreinhalteplanung	30
	2.4.4	Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023	31
	2.4.5	Netzplan Radverkehrsnetz Berlin	31
2.5		Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	31
	2.5.1	Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept	31
	2.5.2	Bereichsentwicklungsplanung	31
2.6		Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	32
	2.6.1	Festgesetzte Bebauungspläne	32
	2.6.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	32
2.7		Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	32
3		Entwicklung der Planungsüberlegungen	33
	3.1	Art des Verfahrens	33
	3.2	Wasserstadt Oberhavel	33
	3.3	Neues Stadtquartier Wasserstadt Oberhavel 2017	34
	3.4	Städtebauliches Konzept	35
4		Untersuchungen/Konzeptionen und Fachgutachten	36
	4.1	Untersuchungen und Konzeptionen im Rahmen der Gesamtentwicklung der Wasserstadt Oberhavel	36
	4.1.1	Mobilitätskonzept	36
	4.1.2	Radwegekonzept	38
	4.2	Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplans	39
	4.2.1	Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung	40
	4.2.2	Machbarkeit Erschließung	48
	4.2.3	Machbarkeit Niederschlagsentwässerung/-versickerung	50
<b>II</b>		<b>Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB</b>	<b>54</b>
1		Einleitung	54
2		Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	54
	2.1.1	Intention des Plans	54
	2.1.2	Angaben zum Vorhabenstandort	54
	2.1.3	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung des Planungskonzeptes	55
	2.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	55
2.2		Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	56
	2.2.1	Gesetze und Verordnungen	56
	2.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	61
3		Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	68
	3.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik	68
	3.2	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der	

	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	69
3.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	69
3.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	71
3.2.3	Schutzgut Boden	73
3.2.4	Schutzgut Wasser	75
3.2.5	Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)	76
3.2.6	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	77
3.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	77
3.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	77
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	78
3.4.1	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	79
3.4.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	80
3.4.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	85
3.4.4	Schutzgut Boden	87
3.4.5	Schutzgut Wasser	90
3.4.6	Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	92
3.4.7	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	94
3.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	94
3.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	94
3.4.10	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	95
3.4.11	Auswirkungen infolge der Risiken schwerer Unfälle für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	96
3.4.12	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	96
3.4.13	Erheblichkeit der Auswirkungen	96
3.5	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	98
3.5.1	Eingriffsbewertung und -bilanzierung	98
3.5.2	Ableitung von Planungsrecht für den Bebauungsplan 5-98	99
3.5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	100
3.5.4	Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln	110
3.5.5	Baumschutzverordnung	111
3.5.6	Wald nach LWaldG	113
3.5.7	Geplante grünordnerische Maßnahmen	118

3.6	in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	120
3.6.1	Nutzungsalternativen	120
3.6.2	Konzeptalternativen	120
3.7	Zusätzliche Angaben	121
3.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	121
3.7.2	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	121
3.7.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	122
4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	122
<b>III</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>124</b>
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	124
1.1	Ziele der Planung	124
1.2	Wesentlicher Planinhalt	124
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	126
3	Begründung der Festsetzungen	126
3.1	Art der baulichen Nutzung	126
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete	126
3.1.2	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“	127
3.1.3	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“	130
3.2	Maß der baulichen Nutzung	132
3.2.1	Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)	133
3.2.2	Geschossfläche (GF)	134
3.2.3	Baumassenzahl (BMZ)	135
3.2.4	Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO	136
3.2.5	Höhe baulicher Anlagen	138
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	139
3.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	139
3.3.2	Abweichende Bauweise im WA 2	141
3.4	Weitere Arten der Nutzung	142
3.4.1	Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen	142
3.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Erschließung Quartiersgarage / Mobility Hub	143
3.4.3	Straßenbegrenzungslinie	144
3.4.4	Straßenverkehrsfläche	144
3.5	Immissionsschutz	145
3.5.1	Verkehrslärm	145
3.5.2	Fluglärm	164
3.5.3	Gewerbelärm	164
3.5.4	Sozialadäquate Geräusche	167

	3.5.5 Sportlärm	168
3.6	Grünfestsetzungen	168
	3.6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“	168
	3.6.2 Öffentlicher Spielplatz	169
	3.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	170
3.7	Sonstige Festsetzungen	171
	3.7.1 Geh- und Fahrrechte	171
	3.7.2 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen	173
3.8	Kennzeichnungen	173
3.9	Nachrichtliche Übernahmen	173
	3.9.1 Denkmalschutz	173
	3.9.2 Trinkwasserschutz	173
3.10	Hinweise	174
	3.10.1 380-kV-Kabelanlage der 50Hertz Transmission GmbH	174
	3.10.2 Planung eines unterirdischen S-Bahnhofs	174
	3.10.3 Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung	175
3.11	Städtebaulicher Vertrag	175
3.12	Abwägung öffentlicher und privater Belange	179
<b>IV</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>190</b>
1	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	190
2	Auswirkung auf die grüne Infrastruktur	192
3	Auswirkung auf den Verkehr	193
4	Auswirkung auf Natur und Umwelt	196
5	Auswirkung auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	197
<b>V</b>	<b>Verfahren</b>	<b>198</b>
1	Mitteilung der Planungsabsicht	198
2	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan	198
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	198
4	Übernahme des Bebauungsplanverfahrens 5-98 durch die Senatsverwaltung	201
5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	201
6	Beschluss über die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches	203
7	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	204
8	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	207
9	Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	209
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>212</b>
<b>C</b>	<b>Anhang</b>	<b>213</b>
a	Textliche Festsetzungen	213
b.	Anlagen	218

## **A Begründung**

### **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **0 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5-98 befindet sich im Bezirk Spandau, im Norden des Ortsteils Haselhorst. Das Plangebiet ist Teil des Areals, das durch die Daumstraße 52 und die Rhenaniastraße 35 gebildet wird. Der zu planende Bereich umfasst eine Größe von ca. 9,7 ha. Die Fläche wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt bzw. wurde bereits in Teilen beräumt.

Das Plangebiet war Teil des ehemaligen, 1992 ausgewiesenen städtebaulichen Entwicklungsgebietes Wasserstadt Oberhavel mit ca. 206 ha auf ehemals industriell genutzten Flächen beidseitig der Havel, nördlich der Altstadt Spandau gelegen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war der Bau von Wohnungen und Gewerbe sowie zahlreichen Infrastruktureinrichtungen, Grünanlagen und Spielplätzen und die Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Wassers. Als der nach der Wende erwartete Einwohnerzug nach Berlin zunächst ausblieb, wurden die Planungen z. T. revidiert und das Entwicklungsgebiet 2012 endgültig aufgehoben. In der Folge sind bis heute etliche Flächen, wie auch das Plangebiet, noch immer nicht entwickelt.

Das nun anhaltende Bevölkerungswachstum Berlins und die Stärkung der wachsenden Stadt als Metropole erfordern die Aktivierung innerstädtischer Wohnbauflächen. Unter dieser Prämisse und angesichts der Schließung des Flughafens Tegele Ende 2020 ist der Bezirk Spandau als attraktiver Wohnungsbaustandort zunehmend in den Fokus gerückt.

Östlich und westlich der Havel sollen in dem neuen Stadtquartier Wasserstadt Oberhavel nach dem STEP Wohnen 2030 bis zu 10.000 neue Wohnungen im Zeithorizont bis 2025 entstehen. Dafür wurde u. a. die Fläche des Geltungsbereichs an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft übertragen.

Die Wohnungsbaugesellschaft hat in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Spandau in der Zeit von Mai bis Oktober 2018 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Struktur des prämierten städtebaulichen Konzeptes soll nun Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan sein.

Es sollen knapp 900 Wohnungen entstehen, von denen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Berliner Modell) mindestens 30 % im mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau errichtet werden. Darüber hinaus hat sich die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft nach der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ dazu verpflichtet weitere 20 %, also insgesamt 50 % der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden zu realisieren. An dem Standort werden auch ein 4-zügiges Gymnasium und eine baulich integrierte Kindertagesstätte, eine Quartiersgarage mit Mobility Hub, eine große zentrale zusammenhängende private (aber öffentlich zugängliche) Grünfläche und ein öffentlicher Spielplatz entstehen.

In dem zurzeit geltenden Bebauungsplan VIII-516 aus dem Jahr 2008 ist das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“. Die nun angestrebte überwiegende Wohnungsbauentwicklung ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich, da in einem Mischgebiet neben Wohnen auch nicht wesentlich störendes Gewerbe in gleichrangiger Größenordnung notwendig ist. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnquartier zu schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als bezirkliches Verfahren begonnen und berührte durch die Daumstraße und die Rhenaniastraße, die Teil der überbezirklichen Verkehrsplanungen sind, nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins. Darüber hinaus lagen die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB vor. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher zunächst nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Nachdem der Steuerungsausschuss Wohnungsbau (StA WB) der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 15.06.2020 beschlossen hat, die Rhenaniastraße als Trassenvariante für die übergeordnete Hauptverkehrsstrasse zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV in die Überlegung einzubeziehen, wurde in der Sondersitzung des StA Wohnungsbau am 17.12.2020 u. a. beschlossen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das laufende Bebauungsplanverfahren 5-98 übernimmt, da eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen zu befürchten war. Das Verfahren wird daher gemäß § 7 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt.

## **1 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 5-98 liegt ca. 8 Kilometer nordwestlich der City West (Breitscheidplatz) und ca. 14 Kilometer westlich des Berliner Zentrums am Alexanderplatz. Es befindet sich im Bezirk Spandau, im Ortsteil Haselhorst, ca. 2,5 Kilometer nördlich der Altstadt und des Bahnhofs Spandau. Innerhalb des Ortsteils Haselhorst liegt der Geltungsbereich im nördlichen Teil und ist nördlich sowie östlich von dem Alt Berliner-Spandauer-Schiffahrtskanal und dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal umgeben.

Begrenzt wird das Baufeld durch die Daumstraße im Westen, die Rhenaniastraße im Norden, die Kleingartenanlage Haselbusch im Osten und das südlich angrenzende Gewerbegebiet der Daumstraße 50. Zwischen dem Ufergebiet der Havel und dem Plangebiet liegt lediglich die Daumstraße mit uferbegleitenden Baufeldern. Derzeit wird das Plangebiet durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt bzw. wurde bereits in Teilen beräumt.

Haselhorst zeichnete sich bereits seit dem frühen 18. Jahrhundert durch Waffen- und Kriegsgeräteherstellung aus. Auf dem Grundstück selbst siedelte sich ab 1890 ein Teil der Pulverfabrik an. Nach dem 1. Weltkrieg schlossen die Fabriken wieder. Das Maschinenhaus und das Siebwerk sind bis dato erhalten geblieben. Von 1956 bis 1993 war auf dem Grundstück eine Vakuumschmelze ansässig. Bis zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 befanden sich verschiedene Kleinbetriebe in den Bestandsgebäuden des Grundstückes.

Die vorhandene umgebende Bebauung des Plangebietes ist zurzeit heterogen. Zwischen Daumstraße und Adickesstraße, unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein Gewerbegebiet, auf dem sich überwiegend eingeschossige Lager- und Gewerbehallen befinden. Zwischen der westlich liegenden Daumstraße und der Havel, auf dem Abschnitt zwischen Wasserstadtbrücke und Eiswerderstraße, werden die Grundstücke zurzeit überwiegend als Wohnbauflächen entwickelt.

Innerhalb der Fläche zwischen der Straße Am Havelgarten und der Daumstraße lassen sich 3- bis 4-geschossige Reihen- und Punkthäuser verorten. Auf der benachbarten östlich gelegenen Fläche befinden sich die Kleingartenanlagen Rhenania und Salzhof. Die Kleingartenanlage Haselbusch liegt südlich der Rhenaniastraße und ist sowohl eine aktive Dauerkleingartenanlage gemäß §§ 16 und 20a BKleingG (Berli-

ner Kleingartengesetz) als auch eine im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche und somit geschützt.

Südlich an das Gewerbegebiet schließt eine Reihen- und Doppelhaussiedlung, die sogenannte ESIGO Siedlung, zwischen der Adickesstraße und dem Huberweg aus den 1960er Jahren an. Daran anknüpfend befindet sich die denkmalgerecht sanierte Reichsforschungssiedlung der 1930er Jahre, welche sich bis zur Nonnendammallee ausdehnt.

Das Quartier Pulvermühle, ein verdichteter Geschosswohnungsbau mit fünfgeschossigen Punkthäusern und halboffenen Blöcken, ist im Zuge einer Entwicklungsmaßnahme im Bereich zwischen Grützmacherweg und Pulvermühlenweg entstanden.

Das Plangebiet ist Teil der neuen Wasserstadt Oberhavel, in der nun 8.500 neue Wohnungen beidseitig der Havel entstehen sollen, davon 2.200 inkl. des Plangebietes durch die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Neben dem bestehenden Quartier Haveleck werden dementsprechend in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes weitere Neubauquartiere zwischen Daumstraße und der Havel sowie unmittelbar nördlich und südlich angrenzend realisiert. Nördlich der Rhenaniastraße / Ecke Daumstraße soll ein Stadtteilzentrum entstehen. Die Quartiere bilden überwiegend ebenfalls halboffene Blöcke mit i. d. R. 4 bis 5-geschossigen Gebäuden aus. Vereinzelt werden auch 6 Geschosse vorgesehen. Ein städtebaulicher Hochpunkt ist das geplante 16-geschossige Hochhaus an der Wasserstadtbrücke.

## 1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5-98 besteht aus den Grundstücken Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35. Der bestehende östliche Teil der Rhenaniastraße und der Verschwenk in der Daumstraße sind in den Geltungsbereich einbezogen, der sich an dem derzeit festgesetzten Bebauungsplan VIII-516 in dem Bereich orientiert. Der westliche Teil der Rhenaniastraße ist Bestandteil des nördlich angrenzenden festgesetzten Bebauungsplans VIII-524b.

Die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 sind mit Ausnahme der Flurstücke 49 und 50, die ebenfalls zur Rhenaniastraße 35 gehören, im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Die Flurstücke 49 und 50 befinden sich im Privateigentum und sollen im Rahmen der Entwicklung des Schulgrundstücks durch die HOWOGE, die auf Veranlassung des Landes Berlin Schulen errichtet und als Vorhabenträger auch den Bau des geplanten 4-zügigen Gymnasium umsetzen soll, erworben werden.

Die bestehende Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

## 1.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Geltungsbereich war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 durch verschiedene Gewerbebauten/-hallen geprägt. Diese sind in der Zwischenzeit - mit Ausnahme von Garagen auf Flurstück 50 - bereits abgerissen. Ausgenommen davon sind der eingeschossige, massive Klinkerbau des ehemaligen Maschinenhauses und das zweigeschossige massive Klinkergebäude des ehemaligen Siebwerkes. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz und sind derzeit ungenutzt.

## 1.4 Geltendes Planungsrecht

### Bebauungsplan VIII-516

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplanes VIII-516, der das gesamte Areal östlich der Daumstraße, südlich der



Rhenaniastraße, nordwestlich der Kolonie Haselbusch und nördlich der Adickesstraße sowie Teilflächen der Rhenaniastraße umfasst und am 03.06.2008 festgesetzt sowie am 26.06.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin (GVBl S.153) verkündet worden ist.

Der nördliche Teil, der das Plangebiet umfasst, ist als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

Der Bebauungsplan setzt im Zentrum und am östlichen Rand des Plangebietes eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung fest.

Das Maschinenhaus und das Siebwerk sind als Baudenkmale eingetragen.

Im Geltungsbereich sind zudem drei Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Auf diesen Flächen ist die festgesetzte Nutzung ohne Bestätigung der Bodenreinigung durch die zuständige Behörde nicht zulässig.

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-516 das südlich an das Plangebiet grenzende Gewerbegebiet, das nicht Bestandteil des Geltungsbereichs 5-98 ist. Dort sind die Gewerbegebiete GE1 und GE2 festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE1 sind nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die ausgehende Schalleistung 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreitet. Im GE2 liegt die Obergrenze für die vom Gewerbe ausgehende Schalleistung bei 41 dB(A) nachts und 53 dB(A) tagsüber.

Des Weiteren werden Hinweise zu (bis zur Schließung des Flughafens am 8. November 2020 gültigen) Bau- und Schallschutzbereichen des Flughafens Tegel sowie zum Grundwasserschutz gegeben.

Der nördliche Teil des Bebauungsplans wird nun durch den Bebauungsplan 5-98 geändert. Für den südlichen Teil wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5-105 VE aufgestellt, der ebenfalls allgemeine Wohngebiete sichern soll (siehe Kap. I 2.6.2).

Zu den Bebauungsplänen in der Umgebung siehe Kap. I. 2.6.

## **1.5 Verkehrserschließung**

### **1.5.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet grenzt direkt an die Daumstraße und die Rhenaniastraße an und ist somit gut an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Daumstraße ist eine gut ausgebaute „übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II“, die in einer Nord-Süd-Achse verläuft und an die Straße Am Juliesturm (Verbindung zur Altstadt Spandau) anschließt. Sie ist faktisch zweispurig je Richtungsfahrbahn ausgebaut, jedoch wird sie durch den ruhenden Verkehr und vorhandenen Gehwegvorstreckungen in wiederkehrenden Teilen lediglich einspurig befahren.

Die Rhenaniastraße ist eine in Ost-West Richtung ausgedehnte „Ergänzungsstraße, Straße von besonderer Bedeutung“ und mündet in die Daumstraße. Die Rhenaniastraße ist je Fahrtrichtung einspurig und für den Durchgangsverkehr nachts (22-6 Uhr) gesperrt (Biberschutz).

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde anlässlich der Klärung der Erschließung des Nordwestraums in einer Sondersitzung des Steuerungsausschuss Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 15.06.2020 beschlossen, dass die Rhenaniastraße als Trassenvariante für die neue Hauptverkehrsstraße zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den ÖPNV in die Überlegung einbezogen wird und die Flächen dafür vorgehalten wer-

den sollen. Der Querschnitt der Rhenaniastraße sei so zu wählen, dass sowohl eine Straßenbahn als auch der motorisierte Individualverkehr MIV hindurchgeführt werden kann und das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 5-98 zu Grunde liegt, so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Dies wird in der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Juni 2022) berücksichtigt. In diesem Rahmen wurde auch der erforderliche Flächenumfang des Kreuzungsbereichs Daum-/ Ecke Rhenaniastraße geprüft. Die Sicherung einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße wird über einen vom B-Plan 5-98 unabhängigen nachgeordneten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan erfolgen.

Für die Hauptverkehrsstraße ist ein Brückenneubau von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniastraße erforderlich. Da nach aktuellem Kenntnisstand zunächst nur ein provisorisch umzusetzender Rampenausbau für Busse möglich ist, kann ein Ausbau für die übergeordnete Hauptverkehrsstraße (oder die Führung einer Straßenbahn) erst langfristig nach Neubau und Aufgabe der 380 kV- Leitung (50 Hertz) in der Rhenaniastraße erfolgen. (siehe dazu Kap. I 1.5.3. unter I 4.2.1 unter aktuelle Entscheidungen/Festlegungen)

### 1.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Die Daumstraße ist Bestandteil des Berliner Radnebennetzes. Es besteht Anschluss an das Hauptradwegenetz. Das Radwegenetz ist allerdings unterbrochen, es besteht keine durchgehende Verbindung zum U-Bahnhof Haselhorst und zur Innenstadt.

Beidseitig der Daumstraße befindet sich zwischen Daumstraße – An den Rohrbruchwiesen und Ferdinand-Friedensburgplatz ein baulich angelegter Radweg, der ggf. den aktuellen Anforderungen entsprechend angepasst werden muss. Die Daumstraße besitzt eine hohe Barrierewirkung. Querungsmöglichkeiten existieren nur in den Knotenpunkten entlang der Strecke.

Die Rhenaniastraße besitzt zurzeit keinen Radweg. Der Bereich östlich der Straße Am Havelgarten stellt sich lediglich als Provisorium dar. Dieser Ausbauzustand entspricht nicht dem "aktuellen" Regelwerk und den Anforderungen an eine endgültige Herstellung.

Es existiert östlich der Straße Am Havelgarten nur im unmittelbaren Einmündungsbereich noch eine Befestigung mit Gehwegplatten, östlich davon befindet sich auf der restlichen Nordseite lediglich ein schmaler, nicht ordnungsgemäß und nur teilweise und unterschiedlich angelegter Gehwegbereich (überwiegend Schlacke/Schotter, Sand (unbefestigt), in Teilbereichen Asphalt). Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Auf der Südseite existiert lediglich ein Trampelpfad im unbefestigten Seitenstreifen.

Weiterführende Gehwege in den Haselhorster Damm sind vorhanden. Ein Bereich der Rhenaniastraße wird südlich von einem Sumpfgebiet begrenzt.

Entlang der Rhenaniastraße verläuft die von SenUVK (jetzt SenUMVK) / infraVelo GmbH geplante Radschnellverbindung (RSV) 2 Mitte-Tegel-Spandau. Diese wird bei dem geplanten Ausbau der Rhenaniastraße berücksichtigt.

### 1.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch Buslinien an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die Daumstraße ist durch die Buslinien M36, 139 sowie die Nachbuslinie N39 erschlossen. Die Buslinie M36 bindet das Plangebiet (im 24-Stundenbetrieb) an den U-Bahnhof Haselhorst (U7) an. Die Buslinie 139 führt über die Rhenaniastraße zur Daumstraße nach Norden in Richtung An den Rohrbruchwiesen. Nach Süden verbindet sie das Gebiet mit der U-Bahnlinie U7 (U-Bahnhof Paulsternstraße).

Das ÖPNV-Angebot wurde somit in den letzten Jahren mit der Einführung der Linie M36 und der Verdichtung der Linie 139 verbessert. Mit der Linie M36 im 5-Minuten-Takt und der Linie 139 im 10-Minuten-Takt sind zwei Tagesbuslinien mit attraktiven Taktfolgen und Anbindung an das Schnellbahnnetz, sowie einer Direktanbindung des Bezirkszentrums vorhanden. Mit den Linien M36 und N39 sind zudem zwei Buslinien im Nachtverkehr mit Anbindung an das Schnellbahnnetz vorhanden.

Die Daumstraße gehört zum ÖPNV-Vorrangnetz. Entlang der Straßen soll zur Verknüpfung des S-Bahnhofs Spandau über Gartenfeld und die Paulsternstraße an die U7 eine Straßenbahnverbindung entstehen. Die Trasse führt ggf. durch die Rhenaniastraße. Zurzeit werden von Seiten SenUMVK in dem Bereich der Waterkant (Abschnitt B) 3 Trassenvarianten für die Straßenbahn untersucht, von denen die Rhenaniastraße nur eine darstellt. Es gibt noch keine verbindliche politische Entscheidung zur Straßenbahn bzw. Trassenführung. Die Priorität dieser Verbindung ist entsprechend dem Nahverkehrsplan 2019-2023 (siehe Kap. I 2.4.4) vordringlich und die Inbetriebnahme für 2029 geplant. Das Stadtquartier Wasserstadt Oberhavel könnte damit bedarfsgerecht erschlossen werden. Die Errichtung einer Straßenbahntrasse ist bei der Neugestaltung des Straßenquerschnitts zu berücksichtigen.

Die Planung einer Straßenbahnverbindung (Prognosehorizont 2030) wird durch den in Kap. I 1.5.1 genannten Beschluss des Steuerungsausschuss Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 15.06.2020 untermauert. Die Insel Gartenfeld wird zunächst durch den Bus mit einer Brücke im Südwesten des Gebietes an die Rhenaniastraße angebunden. (siehe dazu auch I 4.2.1 unter aktuelle Entscheidungen/Festlegungen.)

Neben einer möglichen geänderten Funktion und einer möglichen Straßenbahnführung ist für die Rhenaniastraße auch die mögliche Verlängerung der Siemensbahn (ebenfalls Prognosehorizont ab 2030) zu berücksichtigen, für die im Auftrag der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz eine Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt wird. Die hierfür vorzuhaltenden Flächen (Trasse, unterirdischer Bahnhof) sollen - in Abstimmung mit der DB - auf das bautechnisch und funktional erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Ob und in welcher Trasse die Verlängerung der Siemensbahn realisiert werden kann und/oder die Straßenbahnverbindung vom U-Bahnhof Paulsternstraße bis zum Bahnhof Spandau realisiert werden soll, wird zurzeit durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Umweltschutz geprüft und bewertet.

Bis zur Fertigstellung der schienengebundenen Infrastruktur werden bedarfsgerecht zusätzliche Buslinien in dichter Taktfolge überwiegend zur Anbindung als Zubringer zur den S- und U-Bahnlinien eingesetzt. Es liegt derzeit ein Buskonzept der BVG (April 2019) vor, das in den nächsten Schritten konkretisiert werden muss. Unter Anderem sind in der Rhenaniastraße und Daumstraße bis 2025/26 folgende wesentliche Maßnahmen für bestehende Buslinien und neue Buslinien geplant:

- Eine neue Expresslinie X39 (im 10-Minutentakt) zur Verbindung von Hakenfelde, über die Wasserstadt, Gartenfeld, Siemensstadt (U-Bahn) zum S-Bahn Ring (S Messe Nord).
- Verlängerung der bestehenden Buslinie 139 bis Aalemannufer (10-Minutentakt)

Die Expresslinie X39 ist allerdings abhängig von einem Brückenneubau von der Insel Gartenfeld.

#### Aktuelle Entscheidungen/Festlegungen

**Brückenneubau von der Insel Gartenfeld:** Am 10.10.2022 wurde auf Staatssekretärs-Ebene ein Beschluss gefasst, der von der Senatskommission zur Beschleunigung des Wohnungsbaus am 18.10.2022 bestätigt wurde: Aufgrund der bestehenden und nicht überbaubaren 380 kV-Leitung (50 Hertz) in der Rhenaniastraße kann ein Brü-

ckenneubau von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniasstraße nur zweistufig realisiert werden. Zunächst ist ein provisorisch umzusetzender Rampenausbau für Busse erforderlich.

Die Anbindung soll über eine neu zu bauende 18 m breite (ÖPNV-) Brücke über den ASSK an die Rhenaniastraße mit einer ca. 6 m breiten Rampe hergestellt werden. Dies hat zur Folge, dass dieses Konzept zunächst nur einen einstreifigen Busverkehr im Wechselbetrieb – LSA-gesteuert – ermöglicht und der motorisierte Individualverkehr (MIV) vollständig ausgeschlossen wird.

Eine Erweiterung der verkehrlichen „Behelfslösung“ der Brücke, die Führung einer Straßenbahn und eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße können erst langfristig nach Neubau und Aufgabe der 380 kV- Leitung (50 Hertz) erfolgen.

**Straßenbahn:** Für die Straßenbahn wurde aktuell nach der Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK vom 14.10.22 (Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK)) die Trassenvariante B 2 (von der Rauchstraße über die Wasserstadtbrücke, die Daumstraße und die Rhenaniastraße weiter bis zum S-Bahnhof Gartenfeld) als Vorzugsvariante bewertet.

Die Straßenbahntrasse Variante B2, verläuft somit nicht über die neue Spandauer Brücke sondern über die Wasserstadtbrücke. Symbolisch sind die Haltestellen Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße und in der Rhenaniastraße auf Höhe der Straße „Am Havelgarten“ dargestellt.

In der Rhenaniastraße ist ein besonderer Bahnkörper in Mittellage als Kombination von Straßenbahntrasse und MIV auf einer Fahrbahn vorgesehen. Für die reinen verkehrlichen Anforderungen wäre dann nur eine Breite von ca. 18 m (plus Versickerungsflächen) erforderlich.

In der Daumstraße führt die Trasse in Mittellage beidseitig entlang des Grünstreifens.

Es wurde eine verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung erstellt (SHP Ingenieure, Juni 2022, siehe Kap. II 4.2). In dem Gutachten wird für den ÖPNV eine zentrale Umsteigehaltestelle an der Daumstraße zwischen den Knotenpunkten Daumstraße / Pohleseestraße und Daumstraße / Rhenaniastraße empfohlen. Mit den drei Buslinien 139 / X39 / M36 bedeutet dies für die zentrale Umsteigehaltestelle eine Bedienung mit 24 Fahrten/h nach Norden/Westen und genauso nach Süden/Osten, d. h. alle 2,5 min verkehrt ein Linienbus.

## 1.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Leitungen mit Medien versorgt.

Laut STEP Ver- und Entsorgung verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete und untergeordnete Leitungen durch bzw. entlang des Plangebiets. Zukünftige Planungen werden aktuell für den Geltungsbereich nicht dargestellt. Weitere Hinweise von den Leistungsträgern wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

### 1.6.1 Trinkwasser / Löschwasser

Nach Aussage der BWB ist die äußere Erschließung des Plangebietes bezüglich der Trinkwasserversorgung gesichert. In der Daumstraße und der Rhenaniastraße sind Trinkwasserversorgungsleitungen vorhanden, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Eine in der Daumstraße vorhandene Trinkwasserhauptleitung DN 400 steht für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

In der Rhenaniastraße befinden sich zwei inaktive Grundwassermessstellen. Es ist von den BWB geplant, diese in den nächsten 3 Jahren zurückzubauen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich derzeit noch keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

#### **1.6.2 Mischwasser / Regenwasser**

In der Daumstraße und der Rhenaniastraße verlaufen ein Schmutzwasserkanal, in der Daumstraße auch ein Regenwasserkanal. Am Grundstück Rhenaniastraße 35 liegt kein Regenwasserkanal der BWB an.

#### **1.6.3 Elektrizität**

Der Geltungsbereich ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Entlang der Rhenaniastraße führt eine „380-kV-Kabelanlage“ der 50Hertz Transmission GmbH. Sie führt etwa in 1,2 Meter von der derzeitigen Grundstücksgrenze an der Straße entlang und liegt nach der Planung ungefähr mittig in der künftig erweiterten Rhenaniastraße. Diese ist als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. III 3.10).

Die Stromversorgung soll über den Quartiersstrom der Wohnungsbaugesellschaft erfolgen. Insgesamt werden 30–50 % der Dachflächen für Photovoltaik zur Verfügung gestellt. Zur Unterstützung der E-Mobility werden 20 % der Stellplätze mit Ladestationen ausgerüstet, die bei der Entwicklung eines entsprechenden Bedarfs sukzessive weiter ausgebaut werden können. Im Außenbereich werden Schnellladestationen bereitgestellt.

Die Gewobag ED soll – in der Funktion eines öffentlichen Versorgers – sämtliche Baufelder des B-Plans 5-98 mit Wärme aus der im Bau befindlichen Energiezentrale an der Plauer-See-Straße versorgen. Die Gewobag ED ist zudem mit der Aufgabenstellung zur Erzeugung von Quartiersstrom befasst. Sollte der Bedarf es erfordern, ist angedacht im Gebiet innerhalb des Sondergebietes eine weitere, kleine Energiezentrale zu errichten.

#### **1.6.4 Gas**

Der Geltungsbereich ist nicht an eine Gasversorgung angeschlossen.

Laut dem StEP Ver- und Entsorgung verläuft in der Daumstraße eine Gashochdruckleitung. Die südlich angrenzende ESIGO Siedlung ist mit Niederdruck-Gas versorgt. Im Nordosten in der Rhenaniastraße befindet sich eine Niederdruckleitung. Dies wurde durch die Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, NBB IV im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestätigt.

#### **1.6.5 Fernwärme**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem mit Fernwärme versorgtem Bereich. Darüber hinaus befinden sich keine übergeordneten Leitungen oder Anlagen der Fernwärmeversorgung innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Straßen.

Im Zuge der Entwicklung der Quartiere östlich der Havel wird zurzeit im Bereich der Daumstraße / Plauer-See-Straße eine quartiersübergreifende Energiezentrale gebaut (siehe oben Kap. 1.6.3).

#### **1.6.6 Telekommunikation**

In den an das Plangebiet angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen sind Telekommunikationsanlagen vorhanden.

#### **1.7 Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5-98 ist mit den Katasterflächen 10060 und 10129 im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst. Die genannten Katasterflä-



chen werden von der wesentlich größeren Katasterfläche 1103 überlagert. Die Flächen 10060 und 10129 befinden sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK).

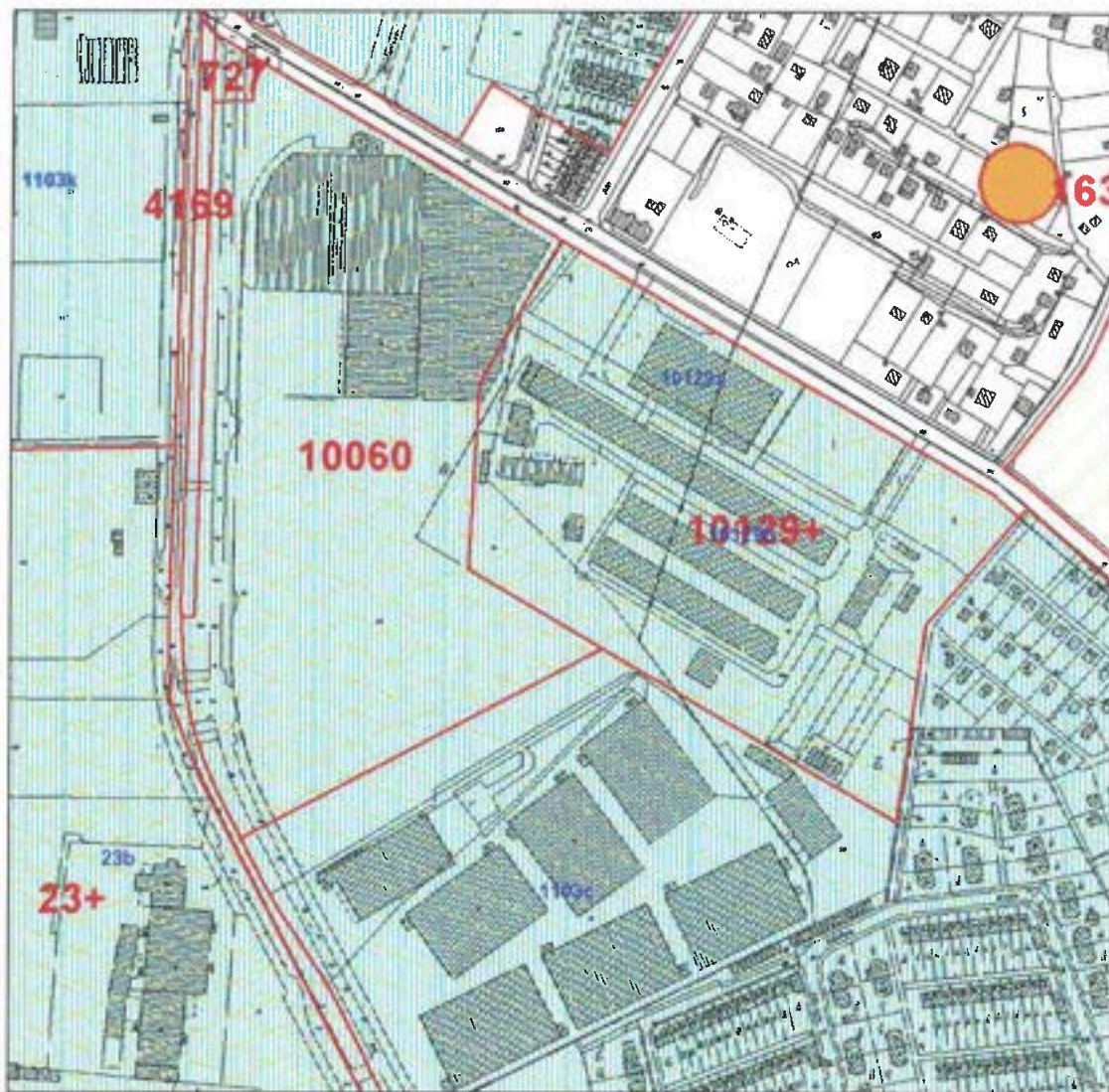


Abb. 1: Auszug aus dem Bodenbelastungskataster, Quelle: geoportal Berlin

Die Eintragung in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzungen der Flächen (historische, altlastenverdächtige Fläche). Durch die frühere Nutzung kam es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers. Daher erfolgt die Einstufung der Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) als Altlast.

Der Eintrag der Fläche 1103 in das BBK erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzung von 1838 bis 1919 als königliche Pulverfabrik Spandau-Haselhorst. Später wurde der Standort durch die Reichswerke und deutsche Werke zur Zerlegung von Zündern und Zündungen genutzt.

Teilflächen der Katasterfläche 1103 konnten zwischenzeitlich für einzelne Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit werden.

Die betroffenen Bereiche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im derzeit gültigen Bebauungsplan VIII-516 gekennzeichnet. Im August 2020 wurde ein mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, SenUMVK) abschließend abgestimmtes Erkundungsprogramm zur Defizitbeseitigung hinsichtlich einer Neubewertung nach BBodSchV bei Umnutzung des Plangebietes umgesetzt (siehe Kap. III 3.8).

Die Bodensanierung in Teilbereichen ist in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde SenUMVK und nach deren Anforderungen durchzuführen. Die Neubewertung der Katasterflächen gem. Bundesbodenschutzgesetz und seiner Verordnung erfolgt ausschließlich durch die Bodenschutzbehörde SenUMVK. In deren Ergebnis sind sowohl weiterführende Erkundungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im System Boden und Grundwasser nicht auszuschließen, die dann dem Sanierungspflichtigen (Zustandsstörer) gem. § 4 BBodSchG gegenüber auferlegt werden (Sanierungsanordnung, Öffentlich-Rechtlicher Vertrag etc.).

Die Erkundungsergebnisse, die für eine Neubewertung nach BBodSchV erforderlich sind, liegen derzeit SenUMVK vor. Im Ergebnis erster Abstimmungen mit SenUMVK ist davon auszugehen, dass außer kleinräumigen Bodenaustauschmaßnahmen sowie lokalen Nachuntersuchungen keine weiteren Anforderungen bestehen.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich einer Grundwasserschadensfahne (Arsen), deren Ausdehnung durch SenUMVK überwacht wird. Im Geltungsbereich sind keine Arsenbelastungen im Grundwasser nachgewiesen. Da sich der Geltungsbereich in der Nähe einer Grundwasserschadensfahne (Arsen) befindet, ist die Grundwassernutzung ggf. nur mit Einschränkungen möglich. Zur Regenwasserversickerung siehe Kap. I 4.2.3.

Im Folgenden werden die derzeit gekennzeichneten Bereiche beschrieben.

#### Katasterfläche 10060

Die Aufnahme in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzung des Standortes zur Getränkeabfüllung durch die Nordgetränke GmbH, später Brachfläche. Durchgeführte Untersuchungen haben den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bestätigt. Die Fläche wird daher gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Altlast kategorisiert. Auf dem Grundstück wurde 1992 im Rahmen einer orientierenden Untersuchung lediglich der obere Bodenmeter mit 24 Rammkernsondierungen in einem 50m-Raster untersucht. Zusätzlich wurden 3 Grundwassermessstellen (im Norden, der Mitte und im Süden des Grundstücks) errichtet. Von diesen 3 Grundwassermessstellen war nur die nördliche mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in Höhe von 440 µg/l belastet. Der Sanierungsschwellenwert der aktuellen Berliner Liste 2005 beträgt 100 µg/l. Dieser Grundwasserschaden begründet die damalige Kategorisierung als Altlast. Die in 2020 durchgeführten Grundwasseruntersuchungen bestätigten diese Belastung nicht (LCKW <10µg/l). Darüber hinaus waren in keiner der Bodenproben die aktuellen Prüfwerte der 1999 erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Anhang 2, Pkt. 1.4 Wohnflächen) noch der aktuellen Berliner Liste 2005 (Tab. 2 hinsichtlich einer Gefährdung des Grundwassers) überschritten.

Die Proben waren 1992 jedoch als Mischproben über den gesamten 1. Bodenmeter gewonnen worden, während die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eine Bewertung nur der oberen 30 bis 50 cm des Bodens vorschreibt. Insofern sind die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung von 1992 nur bedingt aussagekräftig. Da jedoch mit einer Ausnahme (Bleigehalt 160 mg/kg) alle anderen 23 Sondierungen nur geringe Schadstoffgehalte aufwiesen, kann angenommen werden, dass der Boden insgesamt nur geringfügig verunreinigt ist.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans VIII-516 fanden im Jahr 2006 zwar vertiefende Untersuchungen von Boden und Grundwasser im Geltungsbereich statt, jedoch nicht auf dem o. g. Grundstück (Gutachten KLU v. 04.10.2006).

Die in 2020 durchgeführten Bodenuntersuchen ergaben übereinstimmend mit der Auswertung der Altunterlagen weitgehend unauffällige Schadstoffgehalte.

Der Handlungsbedarf, den die Neubewertung des Plangebiets nach BBodSchV ausweist (Untersuchungsbericht CDM Smith v. 31.03.2021), umfasst – vorbehaltlich der Bestätigung durch SenUVK (jetzt SenUMVK) – lokale baubegleitende Bodensanierungen (Aushub).

#### Katasterfläche 10129

Der Eintrag der Fläche 10129 in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzung zur Metallverarbeitung und Vakuumschmelze durch die Siemens Beteiligungsgesellschaft. Bodenuntersuchungen haben den Nachweis schädlicher Bodenveränderungen erbracht. Die Fläche ist ebenfalls als Altlast kategorisiert.

Auf einer Teilfläche hat sich der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen nach Detailerkundungen nicht bestätigt. Diese Teilfläche wurde zwischenzeitlich bezüglich einer gewerblichen Nutzung insgesamt vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit. Die Fläche wurde als sogenannte Tochterfläche (Teilfläche der Katasterfläche 10129) graphisch und in der Datenbank angelegt und im BBK mit der Nummer 10129a geführt. Während die Gesamtfläche mit dem Eintrag „Teilflächen vom Verdacht befreit“ bewertet ist, wird die verbleibende Restfläche mit der Bezeichnung 10129b weiterhin mit dem Nachweis schädlicher Bodenveränderungen geführt.

Auf dem Betriebsgrundstück der ehemaligen Vakuumschmelze GmbH (BBK 10129) wurden 1992 und 1993 im Auftrag der Siemens Beteiligungsgesellschaft Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es ergaben sich dabei Hinweise auf Verunreinigungen der im Mittel ca. 1,5 m mächtigen Auffüllungsschicht insbesondere mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen, die nahezu den gesamten zentralen Bereich des ehemaligen Betriebsgrundstücks abdecken. Eine resultierende Verunreinigung des Grundwassers war damals nicht festgestellt worden. Das Grundstück liegt seit einer zu Beginn der 90er Jahre erfolgten Einstellung der Produktion brach.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans VIII-516 fand im Jahr 2006 eine vertiefende Untersuchung von Boden und Grundwasser statt (Gutachten KLU v. 04.10.2006). Auf 2 Teilflächen (M 1 und M 5) wurden dabei Verunreinigungen des Bodens mit u.a. polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen sowie eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen festgestellt. Die Ergebnisse bestätigen darüber hinaus, dass die Bodenverunreinigungen überwiegend an die Auffüllungsschicht gebunden sind.

Aufgrund der Nutzung als Industriebrache bestand kein akuter Sanierungs- oder Handlungsbedarf, so dass mit der Kennzeichnung der betreffenden Fläche im Bebauungsplan VIII-516 dafür Sorge getragen wurde, dass festgestellte Bodenverunreinigungen im Vorfeld einer späteren Neubebauung und einer damit einhergehenden Umnutzung (Mischgebiet) nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu sanieren sind.

Zur Ermittlung des diesbezüglichen Handlungsbedarfs erfolgten 2020 weitere Erkundungen des Plangebietes nach BBodSchV. Der im Ergebnis des mit SenUVK (jetzt SenUMVK) abgestimmten Erkundungsprogramms bestehende Handlungsbedarf liegt SenUMVK zur Abstimmung vor und wird im weiteren Verfahren nach Abstimmung berücksichtigt. Eine Neubewertung erfolgt durch die zuständige Boden-schutzbehörde SenUMVK.



#### Tochterfläche 10129a

Für die im BBK als Tochterfläche 10129a angelegte Teilfläche mit einer 1986 errichteten Fertigungshalle besteht folgender Erkenntnisstand: Die durchgeführten Bodenuntersuchungen (KWS 1992/93 und AZBA 2006) zeigten - soweit sie die bezeichnete Teilfläche des Grundstücks Rhenaniastraße 35 betrafen - keine relevanten Bodenverunreinigungen.

Während eine in 2006 wiederholte Beprobung einer im Grundwasserabstrom der genannten Teilfläche vorhandenen Messstelle bei den Parametern Monochlorenchlorid (Vinylchlorid) und Toluol noch eine Überschreitung der Sanierungsschwellenwerte der Berliner Liste 2005 im Grundwasser anzeigte, fanden sich hier sowie in zwei 2007 zusätzlich errichteten Messstellen keine relevanten Verunreinigungen des Grundwassers mehr.

Nach derzeitigen Erkenntnissen besteht auf der bezeichneten Teilfläche des Grundstücks Rhenaniastraße 35 kein Sanierungsbedarf. Die Teilfläche wurde im Hinblick auf eine weitergehende gewerbliche Nutzung vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit.

### **1.8 Wasserschutzgebiete**

Nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Tegel (Wasserschutzgebietsverordnung Tegel) vom 31. August 1995 befindet sich der Geltungsbereich in der Schutzzone III B des Wasserwerks Tegel.

Die Verordnung verbietet in § 5 Maßnahmen und Anlagen, die das Grundwasser gefährden können u. a. in Abs. 7 „das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen, Industrie- und Gewerbebetrieben, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn eine Gefährdung der Gewässer nicht durch Vorkehrungen sicher und dauerhaft verhindert werden kann.“

### **1.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das in die Denkmalliste Berlin (Stand: 12.10.2018) eingetragene Baudenkmal „Maschinenhaus und Siebwerk 2 der ehem. Pulverfabrik“ mit der Denkmalnummer 09085752.

Nordwestlich des Plangebietes liegt eine „Fabrikhalle der ehem. Pulverfabrik Spandau“ (1914-18, Denkmalnummer 09085786) in der Daumstraße 85.

Südwestlich des Geltungsbereiches, in der Kleinen Eiswerderstraße 14 befindet sich das Denkmal „Erweiterung der Königlichen Pulverfabrik Spandau“ mit Wasserturm, Verwaltungstrakt (um 1890) sowie elektrischer Zentrale (um 1910, Denkmalnummer 09085826).

Zudem berührt die Planung bodendenkmalpflegerische Belange. Im Plangebiet ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit führt das Lager als „Lager Salzhof“ in seiner Datenbank.

Es ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

## 2 Planerische Ausgangssituation

### 2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

#### 2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlagen für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

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

Der Bebauungsplan 5-98 ermöglicht die Konversion einer gut erschlossenen innerstädtischen, bisher gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet. Aus diesen Gründen steht er im Einklang mit den o. g. Grundsätzen des LEPro 2007.

#### 2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Festlegungskarte zum LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung, Ziel 5.6 Abs. 1 dar. Entsprechend des Ziels sind diese Räume als Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung anzusehen.

Zu berücksichtigende Ziele und Grundsätze:

##### Z 3.4 Metropole

- (1) Metropole ist die Landeshauptstadt Berlin.
- (2) In der Metropole sind die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.

##### G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (3) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (4) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

#### G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

- (5) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

#### G 6.1 Freiraumentwicklung

- (6) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Der Bebauungsplan 5-98 ermöglicht die Konversion einer bisher gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet und sichert eine große, zusammenhängende, private aber öffentlich nutzbare Grünfläche und einen öffentlichen Spielplatz. Aus diesen Gründen steht er im Einklang mit den o. g. Grundsätzen des LEP HR.

### 2.1.3 **Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans.



Abb. 2: FNP aktuelle Arbeitskarte, Stand Juni 2022

Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten. Nördlich des Ptangebietes ist eine Vorhaltestrecke für eine U-, S- und R-Bahn dargestellt.

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

#### 2.1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellte das Plangebiet bis zur Bekanntmachung der Änderung im Amtsblatt am 02.10.2020 noch als gemischte Baufläche M2 dar. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), berücksichtigt die geänderten Ziele, das großflächige Gelände aufgrund der, in allen Teilen der Stadt verstärkten Wohnungsbaunachfrage und seiner Lagegunst nunmehr zu einem attraktiven Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Der Standort ist ein Baustein einer großflächigen Transformation des Westraums. Hier entstehen von Siemensstadt über die Gartenfelder Insel, den Saatwinkler Damm und der Paulsternstraße bis hin zur Wasserstadt Oberhavel neue Wohnungsbaustandorte von gesamtstädtischer Bedeutung.

Entsprechend ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W2 (mittleres Rot) mit einem Lagesymbol für einen übergeordneten Schulstandort (weißes Dreieck auf schwarzem Grund) dargestellt. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich im Wasserschutzgebiet (wellenförmige Linie). Darüber hinaus liegt eine Kennzeichnung von Schadstoffbelastungen in den Böden (Kreuz im Kreis) vor. Nördlich des Plangebietes ist eine unterirdische Vorhaltestrecke U-/ S-/ R-Bahnen samt einem unterirdischen Bahnhof dargestellt (detaillierte Angaben siehe Kap. I 1.5.3 und III 3.10.2, zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP siehe Kap. III 2).

#### 2.2 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

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

Das LaPro stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflanze aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen und in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption dar. Für das Plangebiet erfolgen nachfolgende Aussagen (siehe dazu auch Kap. II 2.2.2.1).

##### 2.2.1 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Analog zu der Flächennutzungsplanänderung werden jedoch die Ziele für Siedlungsbereiche berücksichtigt. Ziele sind insbesondere:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung

- *Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen*
- *Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung*
- *Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen*
- *Vernetzung klimawirksamer Strukturen*
- *Erhöhung der Rückstrahlung/Albedo*

Des Weiteren zeigt der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz, dass die Liegenschaft im Geltungsbereich des Wasserschutzgebiets liegt, welches folgende Ziele festlegt:

- *Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers*
- *Vermeidung von Bodenversiegelungen*
- *Verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe*
- *Keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen*
- *Vorrangige Altlastensuche und -sanierung*
- *Besonderer Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss*
- *Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen*
- *Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen*

Darüber hinaus wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz die Fläche als Vorsorgegebiet Klima dargestellt. Ziele dessen sind:

- *Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume*
- *Vernetzung von Freiflächen*
- *Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen*
- *Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen*
- *Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege*
- *Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwassergebiet*
- *Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen*
- *Verbesserung der Lufthygienischen Situation*
- *Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung*

### **2.2.2 Programmplan Biotop- und Artenschutz**

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

Das Plangebiet ist dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung zugeordnet. Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele sind für das Plangebiet festgelegt:

- *Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt*

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung 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)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung

### **2.2.3 Programmplan Landschaftsbild**

Das Gebiet wird im Teilplan Landschaftsbild als Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. Für diese Einstufung gelten folgende Ziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z. B. der 1920er und 1930er Jahre)
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzung im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

### **2.2.4 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung**

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als Sonstige bebaute Fläche dar. Analog zu der Flächennutzungsplanänderung werden hier jedoch die Ziele für Siedlungsbereiche berücksichtigt. Ziel ist die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume. Maßnahmen sind insbesondere:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

### 2.2.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

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

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

Das Plangebiet ist in der GAK nicht als Fläche mit Ausgleichspotenzial dargestellt (siehe auch Kap. II 2.2.2.1).

### 2.2.6 Landschaftsplanung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans (siehe auch Kap. II 2.2.2.2)

### 2.3 Stadtentwicklungsplanungen

Rechtlich sind Stadtentwicklungspläne Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Stadtentwicklungspläne sind Grundlagen für alle weiteren Planungen (§ 4 Abs. 1 AGBauGB). In Berlin sind folgende Stadtentwicklungspläne zu berücksichtigen:

- StEP Wohnen 2030
- StEP Wirtschaft 2030
- StEP Klima / StEP Klima KONKRET
- StEP Mobilität und Verkehr (MoVe)
- StEP Zentren 2030

#### 2.3.1 StEP Wohnen 2030

Berlin wächst und steht vor der Herausforderung, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Seit dem Beschluss des StEP Wohnen 2025 im Jahr 2014 hat sich das Wachstum weiter beschleunigt. Der StEP Wohnen 2030 vom 20. August 2019 berücksichtigt die Dynamik der Entwicklung und benennt Schwerpunkträume für den Wohnungsneubau in der Stadt.

Für den Zeithorizont des StEP Wohnen bis 2030 werden ausgehend von der Bevölkerungsprognose zusätzlich zu den vorhandenen und aktivierbaren Wohnungsleerstandspotenzialen rund 194.000 Wohnungen (WE) erforderlich, um den erwarteten Zusatzbedarf an Wohnraum zu befriedigen. Der StEP Wohnen 2030 weist Potenzialflächen für rund 200.000 Wohnungen nach, welche sich neben der Weiterentwicklung bestehender Siedlungen und kleinerer Wohnungsneubaustandorte schwerpunktmäßig auf 14 neue Stadtquartiere verteilen.

Die Wohnungsbauentwicklung in Berlin ist in ein strukturelles Leitbild eingebettet, welches der Karte „Räumliches Leitbild Wohnen“ (StEP Wohnen 2030 Abb. 2) zu entnehmen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 liegt innerhalb des nach Westen verlaufenden städtischen Entwicklungsraums. Der StEP Wohnen 2030 weist insgesamt vier dieser großen Entwicklungsräume aus, auf welche sich der

Wohnungsneubau stadträumlich fokussieren soll. Im Entwicklungsraum nach Westen befinden sich neben der Wasserstadt Oberhavel die Insel Gartenfeld und der geplante Siemens-Campus in der Siemensstadt sowie im Bezirk Reinickendorf das Schumacher Quartier und die Urban Tech Republic.

Zudem ist der Karte zu entnehmen, dass das Plangebiet zum einen innerhalb eines der 14 neuen Stadtquartiere liegt, das Stadtquartier 5 „Wasserstadt Oberhavel“, und zum anderen eine räumliche Nähe zum östlich gelegenen Stadtquartier 6 „Insel Gartenfeld“ aufweist.

Das Plangebiet wird als ein „Wohnungsneubaustandort mit 1.000 Wohneinheiten und mehr“ dargestellt, welches nach dem Vertiefungsplan „Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale“ mittelfristig zu entwickeln ist.

Schließlich trägt der Bebauungsplan 5-98 mit einem Potenzial von ca. 900 Wohneinheiten zur gesamtstädtischen Wohnungsneubaustrategie bei, sodass den Zielen des StEP Wohnen 2030 Rechnung getragen wird. Die Unterschreitung des im StEP Wohnen dargestellten Ziels von 1.000 WE ist durch die Aufnahme eines Schulstandorts im Geltungsbereich bedingt.

Der StEP Wohnen 2030 definiert neben den quantitativen Zielen auch qualitative Ziele. Die Entwicklung des Plangebietes entspricht mit der vorgesehenen sozialen Mischung, dem Angebot an Wohn- und Freizeitnutzungen, der Schule als Bildungseinrichtung und den beabsichtigten sozialen und kulturellen Nutzungen in den denkmalgeschützten Gebäuden insbesondere der Leitlinie 1 „Sozial und funktional vielfältige Quartiere schaffen und erhalten“. Die Flächen verbleiben durch die Übertragung der Grundstücke an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft im Eigentum des Landes Berlin. Daher entspricht diese Strategie auch der Leitlinie 3 „Stadtentwicklung integriert betreiben“. Zur städtebaulichen Qualifizierung des Gebietes wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und das Ergebnis der Öffentlichkeit vorgestellt. Damit wurde der Leitlinie 4 „Baukulturelle und städtebauliche Qualitäten sichern“ Rechnung getragen. Im Gebiet werden mindestens 30 % der Wohnungen nach dem Berliner Modell bzw. mindestens 50 % nach der Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft mietpreis- und belegungsgebunden sein. Dies entspricht somit der Leitlinie 6 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren“. Der Leitlinie 7 „Stadtentwicklung ökologisch und klimagerecht“ von baumbestandenen Fläche auf dem Schulgrundstück und der Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers Vorort entsprochen. Die Nutzung von erneuerbarer Energie ist bei privaten Gebäuden durch das „Solargesetz Berlin“ geregelt. Danach gilt in Berlin ab dem 01. Januar 2023 eine Solarpflicht. Darüber hinaus wird von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft eine „Platin“-Zertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) für das Quartier angestrebt. Eine Vorzertifizierung der Gesamtquartiersentwicklung „Waterkant“ liegt bereits vor. Bei öffentlichen Gebäuden sind die Anforderungen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz - EWG Bln vom 22. März 2016 zu erfüllen.

### 2.3.2 StEP Wirtschaft 2030

Der Senat von Berlin hat am 30.04.2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 beschlossen, der auf dem bisherigen StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 aufbaut und diesen fortschreibt. Ziel des StEP Wirtschaft ist die Sicherung von Flächen für produzierende Unternehmen. Dabei bildet er den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren.

Der StEP Wirtschaft 2030 ist mit anderen Stadtentwicklungsplänen, wie insbesondere dem StEP Wohnen 2030 und dem StEP Zentren 2030 abgestimmt.

Im „Räumlichen Leitbild“ des StEP Wirtschaft, welches die künftigen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Berlin und die raumbezogenen Ziele des StEP Wirt-



schaft wiedergibt, ist das Plangebiet mit keiner Signatur versehen und liegt damit außerhalb der ausgewiesenen Schwerpunkte gewerblicher Entwicklungen.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des „Siemens Innovationscampus“, welcher als elfter „Zukunftsort“ entwickelt werden soll. Das Konzept der Berliner Zukunftsorte greift die Zielsetzung einer stärkeren Vernetzung von Industrie, Wissenschaft und Forschung sowie den damit verbundenen räumlichen Anforderungen auf. Das vorrangige Ziel ist die Stärkung von Zukunftstechnologien in Berlin.

Der Bebauungsplan 5-98 steht den Inhalten des StEP Wirtschaft 2030 nicht entgegen.

### 2.3.3 StEP Klima / StEP Klima KONKRET

Der StEP Klima (Senatsbeschluss vom 31. Mai 2011) verfolgt das Ziel, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Das Plangebiet ist Bereichen zugeordnet, die bereits im Bestand bioklimatisch belastet sind. Bis zum Jahr 2055 wird von einer Zunahme der bioklimatischen Wärmebelastung am Tag ausgegangen. Das Plangebiet zählt zu den Bereichen mit überwiegender Arbeitsplatznutzung. Es liegt kein Handlungsbedarf in Bezug auf Starkregen vor, da das Plangebiet im Einzugsbereich der Trennwasserkanalisation liegt. Als Maßnahme gegen Starkregenereignisse sollen vorrangig Versickerungspotentiale ausgeschöpft werden.

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

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

Derzeit wird der StEP Klima angesichts veränderter Rahmenbedingungen als strategisches räumliches Konzept aktualisiert. Dieser zu erarbeitende StEP Klima 2.0 dient der Positionierung der Stadtentwicklung im Kontext von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in der Perspektive 2030/2050 (siehe auch Kap. II 2.2.2.3).

### 2.3.4 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

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

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

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 enthält der StEP MoVe folgende konkrete Maßnahmen oder Strategien:

- Neubau einer Straßenbahnerschließung innerhalb Spandaus, u. a. Anbindung der Wasserstadt Oberhavel und Gartenfelde
- Neubau einer Straßenverbindung in Spandau / Haselhorst von der Gartenfelder Straße über die Insel Gartenfeld Richtung Wasserstadibrücke

Durch den Wohnungsneubau im Bebauungsplan wird den grundsätzlichen Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr entsprochen. Die Wohnungsbauentwicklung der Wasserstadt ist im StEP MoVe berücksichtigt. Zahlreiche der im umfassenden Maßnahmenkatalog enthaltenen Maßnahmen werden sich mittel- und langfristig auch auf das Plangebiet und dessen Bewohnerschaft positiv auswirken.

#### **2.3.4.1 Übergeordnetes Straßennetz Bestand und Planung**

Die Karten zum übergeordneten Straßennetz für Berlin wurden zuletzt im Dezember 2021 aktualisiert und liegen nunmehr für den Bestand 2021 und für die Planung 2030 vor.

Für das Straßennetz gilt die Klassifizierung von SenUMVK vom Dezember 2021. Danach wird die westlich des Geltungsbereichs gelegene Daumstraße sowohl im Bestandsplan 2021 als auch in der Planung 2030 als überörtliche Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Die Rhenaniastraße, die teilweise im Geltungsbereich liegt, ist im Bestand 2021 als Ergänzungsstraße (weitere Straße besonderer Bedeutung) und in der Planung 2030 als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft. Für den Zielhorizont 2025 ist dort keine geänderte Einstufung vorgesehen.

Der Bebauungsplan 5-98 hält eine öffentliche Verkehrsfläche in der Rhenaniastraße vor und steht den Zielen des StEP MoVe nicht entgegen.

#### **2.3.5 StEP Zentren 2030**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren) wurde am 12. März 2019 vom Senat beschlossen und ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins.

Nach dem Plan „Zentrenhierarchie“ liegt das Plangebiet außerhalb der Zentren. Damit sind die Möglichkeiten zur Ausweisung von Einzelhandelsflächen im Plangebiet begrenzt.

Die zum Plangebiet räumlich am nächsten gelegenen Zentren sind:

- das Ortsteilzentrum Wasserstadt Oberhavel (Maselake),
- das Hauptzentrum Altstadt Spandau und
- das Ortsteilzentrum Siemensstadt.

Außerdem benennt der StEP Zentren Fachmarkttagglomerationen und Kriterien für Fachmarktstandorte, die sich für eine Ansiedlung eignen. Nach dem Plan „Fachmarkttagglomerationen und -standorte“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 außerhalb der verorteten Standorte des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030.

Die Umsetzung des StEP Zentren erfolgt in erster Linie im Rahmen bezirklicher Planverfahren und durch die Fortschreibung der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-98 stehen nicht im Widerspruch zu den Inhalten des StEP Zentren. Er lässt keinen großflächigen Einzelhandel zu.

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

### **2.4.1 Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan 2013-2018**

Mit dem Senatsbeschluss vom 23. Juni 2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Der Lärmaktionsplan führt die in den vergangenen Jahren entwickelten und in den vorherigen Lärmaktionsplänen beschriebenen Strategiekonzepte zur Lärminderung fort. Dazu gehören die weitere Verbreitung von lärmarmen Fahrbahnoberflächen, konkrete Planungen zu stadtverträglichen Geschwindigkeiten und zur Straßenraumgestaltung sowie zahlreiche weitere Ansätze für unterschiedliche Lärmarten.

Für die Daumstraße stellen die Strategischen Lärmkarten des Lärmaktionsplans Mittelungspegel am Tag (6-22 Uhr) durch den Kfz-Verkehr zwischen 65 und 70 dB(A) an der Straßenrandbebauung zum Plangebiet dar. Nachts liegt der Mittelungspegel bei 60 bis 65 dB(A). Die Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung zur Rhenianstraße liegen am Tag bei 65 bis 70 dB(A), nachts bei 55 bis 60 dB(A).

Die Strategische Lärmkarte des Lärmaktionsplans zeigt einen Mittelungspegel am Tag durch den Flugverkehr von 65 bis 70 dB(A) sowie von 50 bis 55 dB(A) bei Nacht an. Diese Lärmbelastung ist allerdings mit der Schließung des Flughafens Tegel am 8. November 2020 entfallen.

Auf der Grundlage des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ ist bei der Planung von Wohnungen in schallbelasteten Bereichen eine Rangfolge bei den zu treffenden Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Im Vordergrund stehen die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen und die Schaffung von ruhigen Fassadenseiten, Außenwohnbereichen und privaten Freiräumen.
- In lärmbelasteten Bereichen sollen darüber hinaus die Grundrisse von Wohnungen möglichst so gestaltet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum an einer ruhigen Fassadenseite liegt. Bei größeren Wohnungen sollen entsprechend mehr Aufenthaltsräume zu den ruhigen Bereichen ausgerichtet sein.

- Andere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, wie z. B. doppelte Fassaden oder Wintergärten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen etc. können in Bereichen vorgesehen werden, bei denen auf Grund der baulichen Situation keine Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite realisierbar sind, z. B. in Gebäudeecken.

Es wurden eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und die Lärmsituation im Plangebiet erarbeitet (siehe Kap. II 3.2.1 und 3.4.2 und lit. 3.5) und entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen.

#### 2.4.2 Lärm- und Bauschutzbereich des Flughafens Tegel

Mit Schließung des Flughafens Tegels am 08. November 2020 sind die bis dahin gültigen Fluglärmschutzzonen außer Kraft getreten.

Dies gilt ebenso für den Bauschutzbereich nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) innerhalb des Anflugsektors, indem die Gebäudehöhen begrenzt waren.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IV B folgendes mitgeteilt: *Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.*

*Daneben ist am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen zu prüfen (§ 18a LuftVG Anlagenschutzbereiche).*

*Vorlagepflichtig gem. § 18a LuftVG bei der Obersten Luftfahrtbehörde sind demnach Bauwerke und sonstige Hindernisse (s. o. Bauhilfsmittel, Kräne etc.) bereits ab einer Höhe größer 35,00 m über Grund.*

Die geplanten Gebäude sind maximal VI-geschossig zuzüglich eines Staffelgeschosses. Das bedeutet eine Höhe von ca. 20 m ohne und maximal 25 m mit Staffelgeschoss. Damit liegen die Bauwerke weit unter 100 m und auch unter 35 m, was ca. 10 bis 11 Geschossen entspricht. Daher sind die luftrechtlichen Belange durch die geplanten Gebäude nicht berührt.

#### 2.4.3 Luftreinhalteplanung

Mit der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom 23. Juli 2019 wird der bisherige Luftreinhalteplan 2011-2017 an aktuelle Anforderungen angepasst. Aufbauend auf umfangreiche Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan Maßnahmen, mit deren Umsetzung eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin und eine schnelle Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden kann. Ziel ist der Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt. Zur Erreichung dieses Ziels hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt.

Nach dem Umweltatlas war die verkehrsbedingte Luftbelastung (durch PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub>) in dem Bereich der Daumstraße im Basisjahr 2015 als durchschnittlich und im Bereich der Rhenaniastraße als unterdurchschnittlich belastet eingestuft, für 2020 und 2025 sind beide als gering belastet eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin nicht innerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung (siehe auch Kap. II 3.2.5 und 3.4.6).

#### **2.4.4 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023**

Die Daumstraße gehört gemäß Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Senatsbeschluss vom 26. Februar 2019) (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Umweltschutz) zum ÖPNV-Vorrangnetz. Entlang der Straßen soll zur Verknüpfung des S-Bahnhofs Spandau mit dem U-Bahnhof Paulsternstraße (U7) eine Straßenbahnverbindung entstehen. Die Priorität dieser Verbindung ist entsprechend Nahverkehrsplan 2019-2023 vordringlich und die Inbetriebnahme für 2029 geplant. Nach dem Nahverkehrsplan verläuft die Straßenbahnverbindung nordöstlich der benachbarten Kleingartenkolonie und schließt auf Höhe der Wasserstadtbrücke an die Daumstraße an. Allerdings sind noch keine abschließenden Entscheidungen zu konkreten Takfolgen und Linienführungen erfolgt.

#### **2.4.5 Netzplan Radverkehrsnetz Berlin**

Gemäß des „Netzplans Radverkehrsnetz Berlin“ (SenUVK Berlin, beschlossen am 16. November 2021) gehört der Abschnitt der Daumstraße bis zur Kleinen Eiswerderstraße zum Radvorrangnetz. Nördlich der Kleinen Eiswerderstraße ist die Daumstraße als Teil des Ergänzungsnetzes klassifiziert. Die Rhenaniastraße ist nicht Teil des Radverkehrsnetzes Berlin.

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

#### **2.5.1 Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Spandau vom September 2013 wurde zuletzt im August 2020 teilaktualisiert. Es dient als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt die Ziele des STEP Zentren weiter und konkretisiert diese.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Zentrenbereiche. Haselhorst ist das nächstgelegene Nahversorgungszentrum.

In der Wasserstadt Oberhavel sollen nach Vorstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts Einzelhandelsnutzungen überwiegend der Nahversorgung/Grundversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dienen und an Ausstrahlungskraft nicht wesentlich über dem Nahbereich verfügen.

Der Nahversorgungsstandort nördlich der Kreuzung Daumstraße/Rhenaniastraße hat nach dem Zentren- und Einzelhandelskonzept eine besondere Nahversorgungsfunktion für den östlichen Teil der Wasserstadt und wird in seiner Größe als städtebaulich verträglich eingestuft. Die Maßstäblichkeit zu dem nächstgelegenen Wettbewerber (Edeka im NVZ Haselhorst) ist danach noch gewahrt.

Das Entstehen einer nicht maßstäblichen Einzelhandelsagglomeration ist demgegenüber zu verhindern. Ergänzende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sollten im Hinblick auf die Standortqualität auf eine max. Verkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

#### **2.5.2 Bereichsentwicklungsplanung**

Für das Plangebiet liegt keine räumliche Bereichsentwicklungsplanung vor.

## **2.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

### **2.6.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

#### **VIII-515**

Westlich der Daumstraße ist der Bebauungsplan VIII-515 am 03. Juni 2008 festgesetzt worden. In ihm ist ein Mischgebiet MI 3 und MI 4 entlang der Daumstraße mit einer GRZ von jeweils 0,6 und einer GFZ von maximal 1,5 bei 5 Geschossen festgesetzt. Zum Spreeufer ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von maximal 1,0 bei 4 Geschossen zulässig. Für die Uferfläche ist eine öffentliche Parkanlage vorgesehen. Zur Pohleseestraße hin befindet sich ein Mischgebiet MI 2 mit einer maximalen GFZ von 2,0 bei 7 Geschossen und ein weiteres MI 1 mit einer maximalen GFZ von 2,9 bei 12 Geschossen.

#### **VIII-524b**

Der Bebauungsplan VIII-524b grenzt nördlich an das Plangebiet an und ist am 27. Februar 2007 festgesetzt worden. Er setzt eine Mischgebietsnutzung mit einer gesamt GF von 9.800 m<sup>2</sup>, zwei allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit einer GRZ von 0,4 und maximal 2 Geschossen fest. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von höchstens 1,2 bei 4 Geschossen zulässig. Das Baufeld WA 2 weist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von maximal 1,5 bei 4 Geschossen auf.

#### **VIII-140**

Der nordöstlich angrenzende Bebauungsplan VIII-140 (festgesetzt am 21. Dezember 1972) setzt als Art der Nutzung überwiegend ein Industriegebiet mit einer GRZ 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 und eine offene Bauweise fest, im Südwesten ein kleineres Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 sowie ebenfalls einer offenen Bauweise.

Die Fläche wird derzeit durch eine Kleingartenanlage genutzt. Diese ist im FNP bereits als Grünfläche ausgewiesen. Auch der Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 weist die Flächen als dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf aus. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erfolgt.

#### **VIII-567b**

Der Bebauungsplan VIII-567b, festgesetzt am 14. November 2000, setzt in Teilen Straßenverkehrsflächen der Daumstraße, der Spandauer-See-Brücke, der Adickestraße und der Straße Salzhof sowie ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6 im Geltungsbereich fest.

### **2.6.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan 5-105 VE im Verfahren (Aufstellungsbeschluss 01. September 2015), welcher den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes VIII-516 überplant. Er umfasst die Grundstücke Daumstraße 46 und 50. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festsetzen.

## **2.7 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Der Berliner Senat hat am 28. August 2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eine Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin eingeführt (Senatsbeschluss vom 16. Juni 2015). Im Folgenden wird dies kurz Berliner Modell genannt. Die Leitlinie wurde zum 01. November 2018 aktualisiert. Sie ist dann anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauvorhabens erforderlich ist.

Grundsätzlich besagt das Berliner Modell, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vor-

sieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderungsfähigem, mietpreisgebundenen Wohnungsbau bei Wohnungsbau-Bebauungsplänen mit über 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen gesichert werden, vorbehaltlich besonderer konkreter Umstände des Einzelfalles. Für Neubauplanungen beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, grundsätzlich 30 %. Da im Plangebiet in den Allgemeinen Wohngebieten 90.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden, von der 1.000 m<sup>2</sup> nach dem Städtebaulichen Vertrag für eine Kita genutzt werden, sind 89.300 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnen entsprechend dem Berliner Modell anzuwenden. Das Berliner Modell ist daher Grundlage der Regelungen im Städtebaulichen Vertrag.

Durch das Instrument des Berliner Modells wird dazu beigetragen, den dringenden Bedarf an Wohnraum von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken und gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

### **3 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **3.1 Art des Verfahrens**

Das Verfahren wird als Regelverfahren durchgeführt.

#### **3.2 Wasserstadt Oberhavel**

Der am 13. Juli 1992 vom Berliner Senat nach § 165 BauGB beschlossene städtebauliche Entwicklungsbereich „Wasserstadt Berlin-Oberhavel“ wurde zum einen wegen des wirtschaftlichen Strukturwandels und zum anderen wegen des prognostizierten Einwohnerzuwachses nach der Wiedervereinigung erlassen. Das Areal des Entwicklungsbereichs umfasst die industriell genutzten, beidseitig des Havelufers sowie die nördlich der Altstadt Spandau gelegenen Flächen. Dazu gehörten die Insel Eiswerder, die Quartiere Pulvermühle, Maselake Nord und Zentrum, Havelspitze, Nordhafen, Haveleck, Parkstraße sowie der Salzhof, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Ziel für das 206 Hektar große Entwicklungsgebiet war es 12.700 Wohnungen und 1.180.000 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen, Grün- und Parkanlagen, Spielflächen und die Erlebbarkeit des Wassers an der Havel zu schaffen. Ende der 90er Jahre gab es jedoch einen wohnungsbaupolitischen Paradigmenwechsel des Senats (weg vom geförderten, hin zum frei finanzierten Wohnungsbau), da die erwarteten Einwohnerzahlen für Berlin nicht eintrafen und sich der Wohnungsmarkt entspannte. Die Planung wurde zunächst auf 7.500 Wohnungen und 910.000 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe gedrosselt, bis das Vorhaben schließlich 2008 aufgehoben worden ist. Das Plangebiet Salzhof sollte ursprünglich in den Jahren 2001 bis 2005 entwickelt werden. Bis dato wurde lediglich die Infrastruktur für die Umgebung des Salzhofes ausgebaut. Dennoch blieb das Gelände des Salzhofes im Gegensatz zu den benachbarten Flächen bis heute weitgehend unentwickelt.

Das anhaltende Bevölkerungswachstum Berlins und die Stärkung der wachsenden Stadt als Metropole erfordern die Aktivierung innerstädtischer Wohnbauflächen.

Unter dieser Prämisse und angesichts der anvisierten Schließung des Flughafens Tegel rückte der Bezirk Spandau als attraktiver Standort wieder zunehmend in den Fokus. Das ehemalige Entwicklungsgebiet Wasserstadt Oberhavel verfügt bis heute über großzügige, im Rahmen des damaligen Stadtentwicklungsprogramms noch nicht entwickelte Flächen für den Wohnungsbau.

Bis zu 8.500 neue Wohnungen sollen bis 2025 östlich und westlich der Havel entstehen. Knapp 150.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, darunter auch das Plangebiet, wurden dafür an landeseigene Wohnungsunternehmen übertragen.

### 3.3 Neues Stadtquartier Wasserstadt Oberhavel 2017

Für den Teil des neuen Stadtquartiers Wasserstadt Oberhavel, der der Wohnungsbaugesellschaft übertragen worden ist, wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Planung 4 Berlin, 19. Mai 2017) u. a. ein Nutzungskonzept und ein Mobilitätskonzept entwickelt. Die interne, im Auftrag der Wohnungsbaugesellschaft erarbeitete Studie diente als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Plangebiets im Gesamtkontext.

Zur Einordnung des Plangebietes in die Gesamtentwicklung wird hier zusammenfassend die städtebauliche Zielsetzung dargestellt:

Für die Gesamtentwicklung wurde ein städtebauliches Leitbild entwickelt, das auf die Bündelung öffentlicher Nutzungen, ein differenziertes Wohnangebot sowie eine zukunftsfähige Nahverkehrskonzeption abzielt.

Der östlich der Havel gelegene Teil der Wasserstadt ist in drei Quartiere gegliedert, für die jeweils ein eigenes Image entwickelt wurde:

- Quartier 1: „Wohnen am Wasser“ für den Bereich nördlich der Spandauer Seebrücke zwischen Havelufer und Daumstraße
- Quartier 2: „Stadtteilzentrum“ für den Bereich nördlich der Rhenaniastraße zwischen Daumstraße und Ruppiner-See-Straße
- Quartier 3: „Wohnen am Park“ für den Bereich südlich der Rhenaniastraße, östlich der Daumstraße, das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst

Das Plangebiet ist Teil des Quartiers 3 „Wohnen am Park“. Für diesen Bereich beinhaltet das Image folgende Empfehlungen:

- Das Quartier 3 bietet Platz für ca. 2.000 künftige Bewohner
- Die Baufelder sollten sich zum Zentrumskern ausrichten bzw. das Quartier sollte sich um das Zentrum herum anordnen
- Gebäude können so errichtet werden, dass sie die Orientierung zur Mitte aufnehmen und sich zum innenliegenden Grünraum erweitern und interessante Blickbeziehungen bieten
- Das Quartier ist aufgrund seiner „Innen-Orientierung“ besonders gut für gemeinschaftsorientierte und -fördernde Wohnformen geeignet
- Die Entwicklung weiterer Gestaltungsideen und Bauformen soll Gegenstand eines städtebaulichen Wettbewerbs werden

Anhand eines Musterentwurfs wurden bereits folgende Ziele formuliert:

- Attraktiver Freiraum in der Mitte aller Baufelder mit geschütztem Baumbestand und denkmalgeschützten Gewerbebauten
- Verschiedene Bebauungstypologien (offene, geschlossene Höfe, Zeilen-, Punkthäuser) mit Orientierung zur Mitte
- Erhalt und Umnutzung von denkmalgeschütztem Bestand und Grünraum
- Gemäßigte städtebauliche Dichte sowie autoarmes Quartier
- Schallschutz durch geschlossene Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen (Daum- und Rhenaniastraße)
- Erschließung über Haupt- und Stichstraßen, ohne Durchfahrungsmöglichkeiten

Das Mobilitätskonzept wurde mittlerweile weiterentwickelt (siehe Kap. I 4.1.1).



### 3.4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, dessen Struktur dem Bebauungsplan nun zugrunde liegt, ist Ergebnis des zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerbs „Wohnen am Park“ mit 20 Teilnehmendenteams, der im Zeitraum von Mai bis Oktober 2018 durchgeführt wurde.

Der prämierte Städtebau vom Büro wiechers beck Gesellschaft von Architekten mbH und TH Treibhaus in Arge mit Lavaland Berlin formt drei Baufelder aus, die sich um einen dreieckigen zentralen Park anordnen. Zur Daum- und zur Rhenaniastraße hin bildet die Bebauung eine fünfstöckige (jetzt in Teilen sechsstöckige) Randbebauung aus, die jeweils blockweise zur Straße geschlossen ist. Die dahinterliegenden Gebäude orientieren sich zur Parkfläche und bilden eine gelockerte Blockstruktur. Eine Besonderheit des Entwurfs bilden die Erdgeschosse bzw. die Gartenhöfe, da sie um ca. 50 cm über dem Gelände angehoben sind. Dies dient der Abgrenzung zur Öffentlichkeit, aber auch um den geringen Grundwasserspiegel nicht senken zu müssen (Wasserschutzgebiet). Zwischen den Blöcken befinden sich kleine private Gassen, die ggf. dem Kurzzeitparken sowie Behinderten- und Fahrradstellplätzen dienen können. In der Quartiersgarage Daum- / Ecke Rhenaniastraße werden die Stellplätze konzentriert. Hier sollen auch ein Mobility-HUB und ein Nahversorger untergebracht werden.

Entlang der Daum- und der Rhenaniastraße befinden sich Gebäude mit fünf bzw. nun in Teilen an der Daumstraße sechs Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss, wohingegen die dahinterliegende Bebauung vier bzw. nun in Teilen an der Daumstraße fünf Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss aufweisen. Das Schulgebäude soll mit vier Geschossen ausgebildet werden können. Die Quartiersgarage in exponierter Lage bildet mit ebenfalls sechs Geschossen den Auftakt des Quartiers.

Insgesamt werden ca. 90.000 m<sup>2</sup> GF (inkl. Staffelgeschosse) für Wohngebäude inkl. einer Kindertagesstätte geschaffen.

An den zentralen Eingängen zum Park sind die Serviceeinrichtungen angeordnet. Hierzu zählen die Quartiersgarage / das Mobility-HUB sowie künftig eine Energiezentrale im Norden auf der Ecke Daumstraße und Rhenaniastraße, der Schulbau am östlichen Rand der Liegenschaft und im Süden die Kindertagesstätte, die künftig in das Wohngebiet WA 3 baulich integriert werden soll. In eines der denkmalgeschützten Gebäude in der zentralen Grün- und Freifläche können perspektivisch Einrichtung integriert werden, die mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Freizeit- und Erholungsnutzung“ vereinbar sind.

Die mittig gelegene Grün- und Freifläche soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein und wird parallel zur Bebauung durch Wege begleitet, die an die drei zentralen Zugänge anschließen. Der Entwurf bindet den geschützten Baumbestand soweit möglich ein und integriert die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Industrieanlagen. Waldartige Lichtungen, Wiesen und Rasenflächen sowie extensive Randnutzungen wie Gartennutzung oder Sportangebote sollen den Bewohnern umfangreiche Erholungsmöglichkeiten bieten. Im Park ist eine öffentliche Spielfläche vorgesehen.

*„Ziel der vorliegenden Entwurfskonzeption ist:*

- *In Weiterführung des geschützten Baumbestandes einen Quartierspark zu schaffen, der das Zentrum bildet für ein neues Wohnquartier,*
- *die Bebauung und die Freiflächen so zu strukturieren, dass möglichst alle Wohnungen von der Lage am Park profitieren und eine stufenweise Entwicklung möglich ist,*
- *dem Quartier durch eine durchgängige Struktur der Bebauung und Freianlagen eine Identität als Gesamtanlage zu geben,*

- das Quartier mit angrenzenden Freiräumen und Quartieren zu vernetzen,
- durch eine differenzierte Ausbildung der Bebauung und Freiräume Nachbarschaften zu schaffen,
- durch eine angemessene Bebauungsdichte möglichst viele Wohnungen an dem attraktiven Standort zu schaffen."

#### Weiterentwicklung und Anpassung der Struktur des Konzepts

Durch die zwischenzeitlich geänderten Anforderungen an die Rhenaniastraße als potenziell auszubauende neue Hauptverkehrsstraße zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den ÖPNV durch Beschluss des Steuerungsausschusses Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) am 15. Juni 2020 ist im Bebauungsplan eine Weiterentwicklung und Anpassung der Struktur des Konzepts erfolgt.

Die größere Flächenanforderung an die Rhenaniastraße führte zu einer Verkleinerung der Baufelder WA 1 (durch ein notwendiges Verschieben des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleitung“) und des WA 2, das direkt an der Rhenaniastraße liegt. Um einem Verlust von dringend benötigtem Wohnraum entgegen zu wirken, wird dies durch eine leicht höhere bauliche Dichte und der Möglichkeit eines zusätzlichen Geschosses entlang der Daumstraße im WA 1 ausgeglichen. Auch die Fläche des Gemeinbedarfsstandortes mit der Zweckbestimmung „Schule“ musste verringert werden. Aufgrund der Freiflächenansprüche von Schulbauten wurde in der Folge die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-98 um die Flurstücke 49 und 50 erforderlich.

## **4 Untersuchungen/Konzeptionen und Fachgutachten**

### **4.1 Untersuchungen und Konzeptionen im Rahmen der Gesamtentwicklung der Wasserstadt Oberhavel**

Um die Entwicklung der Wasserstadt Oberhavel voranzubringen sind von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft weitere Untersuchungen und Konzeptentwicklungen beauftragt und durchgeführt worden. Dies sind neben der Machbarkeitsstudie (Kap. 1.3.3) die als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Gesamtkontext diente, vor allem die Fortschreibung und Weiterentwicklung des Mobilitätskonzeptes inkl. Radverkehr. Die Maßnahmen können nur zum Teil als Angebote in den Teilquartieren von der Wohnungsbaugesellschaft selbst umgesetzt werden, sie dienen jedoch dazu Prozesse und erforderliche Maßnahmen zu benennen und deren Umsetzung anzuregen.

#### **4.1.1 Mobilitätskonzept**

Bei dem hier beschriebenen Mobilitätskonzept handelt es sich um konzeptionelle Überlegungen der Wohnungsbaugesellschaft, die im Vorfeld, im Rahmen der Gesamtentwicklung der Wasserstadt Oberhavel stattgefunden haben. Dieses Kapitel soll deutlich machen, dass das Thema von vorneherein bedacht wurde, auch wenn die Wohnungsbaugesellschaft selbst nur einen kleinen Beitrag dazu leisten kann, da das Gelingen von übergeordneten Themen, wie die Verbesserung des ÖPNVs und der Radinfrastruktur abhängt.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wird der Ansatz einer autoarmen Erschließung mit Verknüpfung von verschiedenen Verkehrsträgern sowie Nutzungen neuer Mobilitätsangebote angestrebt. Vor diesem Hintergrund wurde von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft ein erstes Mobilitätskonzept erarbeitet (Mobilitätskonzept Waterkant, Gewobag, 14.02.2019).

Das Mobilitätskonzept geht von einem modernen, autoreduzierten Stadtquartier aus, das hochwertige Freiräume bietet und besonders fußgänger- und radfahrerfreundlich gestaltet wird. Es soll nachhaltige, sichere und komfortable Verbindungen nach Spandau, zu Naherholungsgebieten sowie in die Innenstadt Berlins schaffen.

Attraktive Angebote für die Nahmobilität zu Fuß, die Fahrradmobilität und E-Mobilität sollen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) beitragen.

Dem Zuwachs im motorisierten Individualverkehr (MIV) soll entgegengewirkt werden durch:

- die schwerpunktmäßige Förderung des Car- und Bikesharing-Prinzips mit attraktiven Standorten in den Quartieren
- ein regulatives Stellplatz- und Parkraumkonzept
- eine Privilegierung und Vernetzung des Rad- und Fußverkehrs mit dem öffentlichen Nahverkehr
- die Vermeidung autogebundener Wege durch ein kongruentes Nutzungskonzept (Nahversorgung, örtliche Kita-Standorte etc.)

Im Folgenden sind die Maßnahmen der einzelnen Mobilitätsbereiche zusammengefasst:

- MIV: Verlangsamung und Entlastung des Durchgangsverkehrs im übergeordneten Straßennetz, kein Durchgangsverkehr und somit Erhöhung der Freiraumqualität in den Quartiersstraßen, Angebot von 0,4 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit, privilegierte Stellplätze für Carsharing, Besucher- und bedarfsgerechte Stellplätze Vermeidung oberirdischer Stellplätze
- ÖPNV: Steigerung der Attraktivität des Busverkehrs durch Haltestellen- und Taktverdichtungen, Verbesserung der Anbindung an S- und U-Bahn- sowie Straßenbahn-Netz (mittel-/ langfristig)
- Fahrrad: Ausbau der Radverbindung Daumstraße, durchgehende Verbindung der Uferpromenade an der Spandauer See-Brücke. Bike & Ride- Stationen an den U-Bahnhöfen
- Fußgänger: Ausbau und attraktive Ausgestaltung der Uferpromenade, behindertengerechte Oberflächen sowie gesicherte und beleuchtete Querungsstellen, flächendeckende Beschilderung und Orientierungspläne, Rundwanderweg um Havel
- Sharing: Carsharing, Bikesharing und ggf. weitere Angebote zur Förderung von Multimodalität
- Innovationen: Bootsverkehr/Wassertaxi als Zusatzangebot, (autonomer) Quartiersbus, intelligente Stadtmöbel, Bereitstellung von Paketstationen
- Vernetzung: Verknüpfung der Verkehrsträger auf einer Plattform (Mieter-App)
- E-Mobility: Schaffung von Lademöglichkeiten für BewohnerInnen und BesucherInnen, Steigerung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Quartier durch Integration erneuerbarer Energien (Ziel: 30 % der Stellplätze technisch vorrüsten für E-Mobility)

Im Plangebiet sind eine zentrale Quartiersgarage mit einem Mobilitäts-Hub (Verknüpfungspunkt aller Verkehrsarten) und eine Jelbi-Station als Teil eines lokalen Jelbi-Netztes, das Busse und Bahnen mit Sharing-Mobilität verbindet, vorgesehen.

Darüber hinaus sollen an der östlichen Pohleseestraße und an der nördlichen Daumstraße Jelbi-Punkte eingerichtet werden. Im Quartier „Das Neue Gartenfeld“ sind zwei Jelbi-Stationen und mehrere Jelbi-Punkte vorgesehen.

#### 4.1.2 Radwegekonzept

Ein wesentlicher Baustein des Mobilitätskonzeptes ist die Schaffung eines leistungsfähigen und komfortablen Radverkehrsnetzes, welches das Gebiet umwegfrei und sicher mit den Stationen des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs sowie der Berliner U-Bahn verbindet. Hierfür legt das vorhandene Mobilitätskonzept (Mobilitätskonzept Waterkant, Gewobag, 14.02.2019) drei wesentliche Fahrradkorridore in Richtung der Spandauer Altstadt / Hauptbahnhof und den U-Bahnstationen Zitadelle sowie Hasehorst fest.

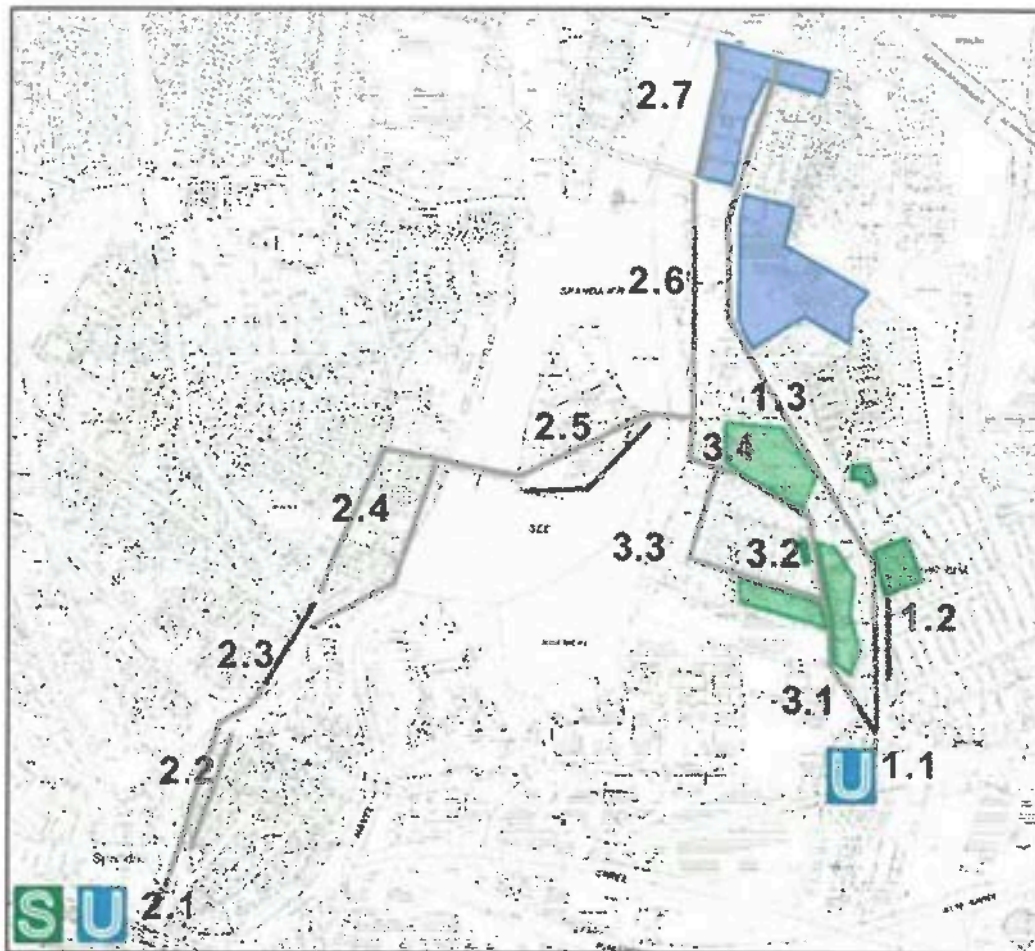


Abb. 3: Fahrradkorridore Quelle: LK Argus, Abschlussbericht 28.02.2020

- Die Daumstraße gehört zur Route 1 und verläuft vom U-Bahnhof Haselhorst entlang der Daumstraße in Richtung Norden zum Stadtquartier Wasserstadt (blau)
- Die Route 2 stellt die Verbindung in Richtung S-Bahn bzw. Altstadt Spandau über die Insel Eiswerder her und läuft parallel zur Daumstraße am Havelufer entlang
- Die Route 3 verläuft durch das Wohngebiet Pulvermühle. Hier befinden sich verschiedene Bildungs-, Kinder-, Jugend- und Sporteinrichtungen (grün). An der Kleinen Eiswerderstraße trifft die Route 3 auf die Route 2

Diese Fahrradkorridore wurden von einem Fachgutachterbüro im Auftrag der Wohnungsbaugesellschaft untersucht (Waterkant Berlin, Planungsleistungen für ein

Radwegkonzept, LK Argus, Abschlussbericht 28.02.2020). Im Rahmen der Planung zur Errichtung von Radschnellwegen in Berlin von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) verlaufen Verbindungen durch Spandau. Die Radschnellverbindung 8 Nonnendammallee – Falkenseer Chaussee beginnt in Charlottenburg, verläuft nördlich der Spree und endet an der Stadtgrenze. Die Planfeststellung wird nicht vor 2026 abgeschlossen sein.<sup>1</sup> Die Radschnellverbindung ermöglicht vom Umfeld des U-Bahnhofs Haselhorst ein gutes Weiterkommen in Richtung West und Ost. Diese Route könnte für das Stadtquartier Waserstadt Oberhavel von größerer Bedeutung sein, da sie das Gebiet im Norden in Richtung Stadtgrenze bzw. Siemensstadt anschließt.

Zur Radschnellverbindung 2 "Mitte – Tegel – Spandau", die den Bezirk Spandau mit dem Berliner Hauptbahnhof verbinden soll und die Anbindung der „Insel Gartenfeld“ gewährleisten soll, liegt mittlerweile eine Machbarkeitsuntersuchung, Hrsg. SenUMVK, Stand Februar 2022 vor.<sup>2</sup> Diese Route könnte für das Stadtquartier „Watterkant“ von größerer Bedeutung sein, da sie das Gebiet im Norden in Richtung Stadtgrenze bzw. Siemensstadt anschließt und als eine Trassenvariante über die Rhenaniastraße führt.

#### 4.2 Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplans

Es wurden folgende Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in die Begründung bzw. den Umweltbericht eingeflossen sind:

##### Verkehr und Mobilität

- Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung zum Teilprojekt 3 (B-Plan 5-98), SHP Ingenieure, Hannover, Juni 2022.
- Erläuterung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung für TP 3, SHP Ingenieure, November 2022

##### Schallschutz

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5-98, Andreas Wilke Ingenieurbüro für Bauphysik und Baukonstruktion GmbH, Berlin, Juli 2022.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5-98: Ergänzende Stellungnahme, Andreas Wilke Ingenieurbüro für Bauphysik und Baukonstruktion GmbH, Berlin, Juni 2022.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5-98: Ergänzende Stellungnahme 2, Andreas Wilke Ingenieurbüro für Bauphysik und Baukonstruktion GmbH, Berlin, September 2022.

##### Mikroklima

- Klimaökologische Begleitung des Planungsprozesses „B-Plan 5-98“ in Berlin - Analyse der klimaökologischen Auswirkungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Juni 2021.
- Ergänzende Stellungnahme zur Expertise: Klimaökologische Begleitung des Planungsprozesses „B-Plan 5-98“ in Berlin – Analyse der klimaökologischen Auswirkungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima, (Thema Auswirkung der Lärmschutzwand am öffentlichen Spielplatz), GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Juni 2022.

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.infravelo.de/assets/PDFs/ergebnisbericht-rsv-nonnendamm-final.pdf>

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.infravelo.de/assets/PDFs/ergebnisbericht-rsv-mitte-tegel-spandau-final.pdf>

**Bodenschutz**

- Untersuchungsbericht und Bewertung nach BBodSchV der Flächen im TP3 Erkundung/Auswertung Altunterlagen/Bewertung, CDM Smith Consult GmbH, Berlin, März 2021.
- Ergänzende Stellungnahme zur Grundwassernutzung, CDM Smith Consult GmbH, Berlin, April 2022.

**Regenwasserbewirtschaftung**

- Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung/-versickerung Revision 2, cproject Ingenieure GmbH, Chemnitz, April 2022
- Stellungnahme zu Regenwasserbewirtschaftungsthemen, cproject ingenieure GmbH, Chemnitz, Mai 2022

**Flora und Fauna**

- Waldfachliches Gutachten, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Berlin, Mai 2022
- Faunistische Kartierung, Beak Consultants GmbH, Freiberg, August 2019 und Digitalisierung Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (im Anhang der Begründung, Anlage 4)
- Baumkartierung, Dr. Köstler Januar/Februar 2021, Digitalisierung Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Berlin, Mai 2022 (im Anhang der Begründung, Anlage 2 und 3)
- Biotoptypenkartierung 2019, Digitalisierung Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Berlin, Mai 2022 (im Anhang der Begründung, Anlage 1)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Felisa Henrikus, Wiesloch, Mai 2022 / überarbeitet Natur + Text, Dezember 2022

Im Folgenden wird das Thema Verkehr und Erschließung aufgrund seiner Komplexität und die Machbarkeit Niederschlagsentwässerung/-versickerung jeweils gesondert im Zusammenhang dargestellt.

**4.2.1 Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung**

Es wurde eine verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung durchgeführt (SHP Ingenieure, Juni 2022). Diese basiert auf der Annahme, dass die Rhenaniastraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) ausgebaut wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Rhenaniastraße als Trassenvariante für die neue Hauptverkehrsstraße zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV noch in Prüfung befindet. Darüber hinaus wird für die Rhenaniastraße ggf. als Hauptverkehrsstraße ein eigenes nachgeordnetes planfeststellungersetzendes B-Planverfahren durchgeführt, welches sich mit den verkehrlichen Auswirkungen gesondert auseinandersetzt.

Zur Straßenbahntrasse wurden von Seiten SenUMVK zudem in dem Bereich der Warkant (Abschnitt B) 3 Trassenvarianten untersucht, von denen die Rhenaniastraße nur eine darstellt, auch wenn die Trassenvariante B 2 über die Rhenaniastraße in der aktuellen Grundlagenermittlung als Vorzugsvariante bewertet wurde.

In der noch weiter durch SenUMVK zu prüfenden Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Siemensbahn werden für den 2. Bauabschnitt der Siemensbahn zwischen den Bahnhöfen Berlin-Gartenfeld und Berlin-Hakenfelde zwei Trassenmöglichkeiten (nördlich und südlich) aufgezeigt. Die südliche Trasse führt über die Rhenaniastraße und soll in dem Bereich auch eine Verkehrsstation Wasserstadt Oberhavel vorsehen.

Es gibt keine verbindliche politische Entscheidung zur Verlängerung der S-Bahn und der Straßenbahn bzw. deren Trassenführung.

Für alle Maßnahmen sind gesonderte Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Die Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung stellen somit hinsichtlich der Entwicklung des motorisierten Verkehrs die Worst Case-Situation bei der Entwicklung der Wasserstadt und der Insel Gartenfeld dar. Die ermittelten Auswirkungen und die empfohlenen Maßnahmen gehen daher über die Anforderungen, die durch die Planung des B-Plans verursacht werden, weit hinaus. Ziel ist es, die Anforderungen einer Hauptverkehrsstrasse mit Straßenbahn zu ermitteln, die Varianten bei dem Bebauungsplan 5-98 zu berücksichtigen und die entsprechenden Flächen als öffentliche Verkehrsfläche vorzuhalten, um den zukünftigen Planungen nicht entgegenzu stehen. Planung und Umbau der übergeordneten Straßen sind dann Aufgabe von SenUMVK.

### **Aktuelle Entscheidungen/Festlegung und Auswirkungen**

Grundlage des mit dem B-Plan 5-98 verfolgten Verkehrskonzeptes und einer 29 m breiten Flächenvorhaltung für eine mögliche ÜHVSt im Verlauf der Rhenaniastraße sind die Vorgaben des Berliner Nahverkehrsplan mit den Planungen für eine neue Radschnellwegeverbindung, ein neues Straßenbahnsystem sowie die im FNP dargestellte unterirdische Vorhaltestrecke U-/ S-/ R-Bahnen und eine allerdings weiter nördlich dargestellte ÜHVSt zur Erschließung der Insel Gartenfeld. Voraussetzung hierfür ist eine neu zu bauende Brücke über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK), die in ihren ersten beiden Realisierungsstufen vom Investor des neuen Gartenfeldes finanziert werden soll.

Vor diesem Hintergrund geht die verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung (SHP, 2022) zum B-Plan 5-98 in der Prognose von zwei zeitlich unterschiedlichen Planfällen aus:

- Planfall 2026: – mit Brücke über den ASSK – mit ÜHVSt, aber ohne Straßenbahn und ohne Radverkehrsschnellweg und
- Planfall 2030: – mit Brücke über den ASSK - mit ÜHVSt, mit Straßenbahn und mit Radverkehrsschnellweg.

Planfall 2026 weist dabei das höchste MIV-Aufkommen auf; stellt also bezogen auf den MIV das Worst-Case Szenario dar und zeigt auf, wie und unter welchen Bedingungen diese Situation – bezogen auf den B-Plan 5-98 – zu bewältigen ist.

Dieses Szenario wurde in einigen Stellungnahmen insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der gutachterlich ermittelten hohen MIV-Verkehre kritisch hinterfragt oder die Planung aufgrund der Verkehrsbelastung sogar abgelehnt.

Der Planfall 2030 ist ebenfalls auf Kritik gestoßen, da es noch keinerlei politischen Entscheidungen zur Finanzierung und Realisierung des unterstellten ÖPNV-Konzeptes (Straßenbahn) und Radschnellwegeausbaues gibt und die damit verbundene Reduzierung der MIV-Stärken nicht gesichert sei.

Darüber hinaus wurde kritisiert, dass bei maximalem Flächenanspruch von jedem der in Aussicht stehenden Verkehrsträger die im B-Plan 5-98 vorgesehene Vorhaltestrecke der künftigen Rhenaniastraße mit einer Breite von 29 m keine oberflächen-nahe Regenwasserbehandlung ermöglicht. (siehe dazu Kap. I 4.2.3)

Grundlage der beiden Planfälle ist die gutachterliche Unterstellung, dass bereits 2026 eine Brücke über den ASSK vorhanden ist, die sowohl ÖPNV (Bus) als auch MIV (Hochstufung der Rhenaniastraße zur ÜHVSt) ermöglicht und später um eine Straßenbahnführung ergänzt werden kann.

Die zwischen dem Vorhabenträger der Insel Gartenfeld und SenUMVK strittige Frage über die technische Umsetzung der zu bauenden Brücke über den ASSK wurde der Senatskommission zur Beschleunigung des Wohnungsbaus zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.



Der am 10.10.2022 auf Staatssekretärs-Ebene gefasste Beschluss (bestätigt von der Senatskommission am 18.10.2022) legt jetzt fest, dass die Anbindung der neu zu bauenden 18 m breiten (ÖPNV-) Brücke über den ASSK an die Rhenaniastraße, mit einer nur ca. 6 m breiten Rampe auszuführen ist. Dies hat zur Folge, dass dieses Konzept nur einen einstreifigen Busverkehr im Wechselbetrieb – LSA-gesteuert – ermöglicht und der MIV auf dieser Strecke vollständig ausgeschlossen wird.

Diese Entscheidung/Festlegung hat auf die Abwägung der verkehrlichen Stellungnahmen zum B Plan 5-98 weitreichende Folgen:

1. Aufgrund des Ausschlusses von MIV-Verkehr im Verlauf der Brücke über den ASSK kann das in der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP) betrachtete „Worst-Case Scenario“ im Planfall 2026 ausgeschlossen werden, da nach gutachterlicher Einschätzung aufgrund der entfallenden ÜHVST für den MIV mindestens 5.000 Kfz /24 h weniger zu kalkulieren sind. Die Leistungsfähigkeit einer „ertüchtigten“ Rhenaniastraße, d.h. eine adäquate Anbindung an die bis 2026 zu realisierende Brücke für den ÖPNV reicht in jedem Fall aus, um die zusätzlichen Verkehre aus der Entwicklung des B-Plans 5-98 und aus der Wasserstadt Oberhavel abzuwickeln. In der Folge wird sich der Hauptverkehr des MIV weiter auf die Daumstraße konzentrieren.
2. Eine Erweiterung der verkehrlichen „Behelfslösung“ der Brücke kann erst nach Aufgabe und Neubau der in der Rhenaniastraße liegenden hochsensiblen 380 kV-Leitung (50 Hertz) erfolgen. Dies ist aber in der nächsten Dekade voraussichtlich auszuschließen.
3. Erst nach Aufgabe der bestehenden 380 kV-Trasse kann der Vollausbau der Brücke über den ASSK (ÜHVST mit Straßenbahn und Radschnellwegen) erfolgen, die Rhenaniastraße entsprechend ausgebaut werden und neben dem ÖPNV-Verkehr (dann Straßenbahn statt Bus) auch der MIV über die Verbindung Wasserstadt Oberhavel – Rhenaniastraße – Insel Gartenfeld geführt werden (Planfall 2030, Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, SHP-Gutachten). Die gutachterlich ermittelten Verkehrsmengen können dann vollumfänglich bewältigt werden.

Darüber hinaus wird in der von SenUMVK aktuell vorgestellten Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK, Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK) vom 14.10.22 die Trassenvariante B 2 über die Rhenaniastraße als Vorzugsvariante bewertet. In ihren Planungsannahmen wird von einer gemeinsamen Trassenführung von MIV und Straßenbahn auf einer Fahrbahn im Verlauf der Rhenaniastraße ausgegangen und unterstellt einen Gesamtquerschnitt von deutlich unter 20 m. Daraus folgt, dass die im B-Plan 5-98 vorgehaltene Verkehrsfläche mit einer Breite von 29 m auch für den Fall, dass alle gewünschten Verkehrsträger (ÜHVSt, Straßenbahn, Radschnellwege) und die bislang geforderte oberflächennahe Regenwasserbewirtschaftung technisch umgesetzt werden können. Die Vorhaltefläche für die künftige Rhenaniastraße ist somit im B-Plan 5-98 in jedem Fall ausreichend dimensioniert.

Daher wird diese Breite weiter im B Plan 5-98 vorgehalten.

### **Fuß- und Radverkehr**

Die Belange des Fuß- und Radverkehrs sind insbesondere bei den zukünftigen Aufteilungen der Straßenquerschnitte zu berücksichtigen. Die Rhenaniastraße wird eine deutlich veränderte Querschnittaufteilung erhalten, wenn hier wie voraussichtlich geplant, ein besonderer Bahnkörper für die Straßenbahn und eine beidseitige Radschnellverbindung eingerichtet werden. Zudem wird wie oben beschrieben von SenUMVK eine funktionale Hochstufung zu einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße geprüft. Im Regelprofil der Rhenaniastraße von 29 m ist ein beidseitiger Radweg sowie beidseitig Gehwege entsprechend der Ausführungsverordnung Geh- und Radwege in Berlin berücksichtigt. Über die zentrale öffentlich zugängliche



Grünfläche werden die Freiräume fußläufig vernetzt und das Gebiet an den Uferbereich des Spandauer Sees angebunden.

Vor dem Hintergrund des entstehenden Verkehrs (siehe unter MIV) und der Straßenbahn wird im Zusammenhang mit der im südöstlichen Bereich geplanten Schule die Einrichtung einer Überquerungsstelle mit Lichtsignalanlage an der Rhenaniastraße empfohlen. Im Bereich der Überquerungsstelle wäre eine Aufweitung der Straße auf 33,50 m (besser 34 m, siehe ÖPNV in diesem Kapitel) erforderlich.

Zum Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV siehe auch Kap. 1 1.5.2.

### ÖPNV

Es wird aufgrund der Planungen im Bereich des ÖPNV für Gartenfeld und Waterkant von einer mittel bis langfristigen Verbesserung der ÖPNV-Anbindung (bisher für 2026 und 2030) ausgegangen. Die langfristigen Maßnahmen sind allerdings noch in der Prüfung:

- In den gegenwärtigen Planungen zum zukünftigen ÖPNV-Angebot ist eine neue Straßenbahnverbindung zwischen dem Rathaus Spandau und der Urban Tech Republic (UTR) vorgesehen. Von Seiten SenUMVK wurden in dem Bereich der Waterkant (Abschnitt B) 3 Trassenvarianten untersucht. Nach der aktuellen Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK, Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK) vom 14.10.22 ist die Trassenvariante B 2 über die Rhenaniastraße als Vorzugsvariante bewertet worden. (siehe unter aktuelle Entscheidungen/Festlegung und Auswirkungen zu Beginn dieses Kap. 4.2.1)
- Es wurde eine unterirdische S-Bahn-Verlängerung untersucht, bei der ein (unterirdischer) S-Bahn-Bahnhof unter dem Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße vorgesehen ist (siehe dazu Kap. 1 1.5.3). Dazu gibt es zurzeit keine verbindliche Planung. Eine vorliegende Machbarkeitsstudie befindet sich in Prüfung durch SenUMVK.

Bis zur Fertigstellung der schienengebundenen Infrastruktur sollen bedarfsgerecht zusätzliche Buslinien in dichter Taktfolge überwiegend zur Anbindung als Zubringer zu S- und U-Bahnlinien eingesetzt werden. Mit den drei Linien 139 / X 39 / M36 bedeutet dies für die zentrale Umsteigehaltestelle eine Bedienung mit 24 Fahrten/h nach Norden/Westen und genauso nach Süden/Osten, d. h. alle 2,5 min verkehrt ein Linienbus. Zum Verkehrsaufkommen im ÖPNV siehe auch folgendes Kapitel „Modal Split Abschätzung und Verkehrserzeugung“ im Gebiet).

Die BVG hat 2019 Planungen für benötigte Busspuren vorgelegt, in der Daumstraße südlich des Geltungsbereichs ist dies ohne großen Aufwand umsetzbar, in der nördlichen Daumstraße ist zu prüfen, ob jeweils ein Fahrstreifen für den MIV ausreicht.

Die Expresslinie X39 ist allerdings abhängig von einem Brückenneubau von der Insel Gartenfeld. (siehe dazu unter aktuelle Entscheidungen/Festlegung und Auswirkungen zu Beginn dieses Kap. 4.2.1)

Um den künftigen Platzbedarf ermitteln zu können wurde untersucht, wo eine Straßenbahnhaltestelle sinnvoll angeordnet werden sollte. Der ÖPNV soll zukünftig die Hauptlast der täglich im Quartier Waterkant entstehenden Wege übernehmen und muss daher eine sehr attraktive Angebotsstruktur aufweisen.

Unter Berücksichtigung,

- dass das ÖPNV-Angebot für das Gesamtquartier Waterkant vorteilhaft sein sollte, nicht nur für das B-Plangebiet und
- dass die Straßenbahn voraussichtlich über die Achse Daumstraße / Rhenaniastraße verkehren wird, während Linienbusse in allen zu verknüpfenden Straßen (Daumstraße, Rhenaniastraße und Pohleseestraße) zu erwarten sind und lang-

fristig noch eine S-Bahn-Verlängerung (in der Minus 1-Ebene) vom Neuen Gartenfeld angedacht ist

wurde empfohlen, eine zentrale Umsteigehaltestelle, die vorzugsweise in der Daumstraße im Knotenpunktversatz zwischen Pohleseestraße und Rhenaniastraße einzurichten ist, um für alle denkbaren Umsteigebeziehungen gleichwertig günstige Bedingungen anzubieten. Es wird eine Straßenbahnhaltstelle mit Bahnsteig in Mittellage empfohlen.

Tendenziell müsse die nächste, weiter östlich liegende Straßenbahnhaltstelle in Höhe des Knotenpunktes Rhenaniastraße/Wiesenweg (vor der Schule) eingerichtet werden (Entfernung zur Daumstraße knapp 450 m). Für den Straßenquerschnitt muss im Bereich der Haltestelle eine Breite von etwa 34 m zur Verfügung stehen.

Von Seiten der BVG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angemerkt, dass die Straßenbahnhaltstelle nicht im Bereich der bisherigen Vorzugsvariante von SHP angelegt werden könne, da die Länge im Bereich zwischen den beiden Knotenpunkten nicht ausreiche. Diese müsse 62 m betragen. Eine alternative Lage sei nördlich der Einmündung der Pohleseestraße. Diese Empfehlung wurde in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung aufgenommen. Die genaue Lage der Haltestelle muss in dem gesondert durchzuführenden Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahntrasse bzw. einem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanverfahren zusammen mit einer Hauptverkehrsstrasse weiter geprüft werden. Die Optionen sind in der vorgehaltenen Straßenverkehrsfläche der Rhenaniastraße möglich. Dabei müssen die Wegebeziehungen entsprechend mitberücksichtigt werden. Bei einer Verlegung der Straßenbahnhaltstelle nach Norden leiden allerdings die Umsteigebeziehungen und die Fußwege zur Quartiersgarage mit Mobility Hub sind länger.

Die Notwendigkeit einer weiteren Straßenbahnhaltstelle Höhe Rhenaniastraße/Wiesenweg wurde durch die BVG bestätigt, sofern die Straßenbahn in dieser Trasse zur Umsetzung kommt. Auch in der aktuellen Grundlagenermittlung ist in der Rhenaniastraße symbolisch eine Haltestelle dargestellt.

Im Rahmen der Ermittlung der Verkehrserzeugung des MIV für das Plangebiet wurde auch die Fahrtennachfrage für den ÖPNV ermittelt:

- Die Fahrtennachfrage im ÖPNV beträgt ca. 3.000 Fahrten/24 h als Summe aus Quell- und Zielverkehr.
- In der morgendlichen Hauptverkehrszeit bedeutet dies für den ÖPNV knapp 260 zusätzliche Fahrgäste/h, während in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit etwa 220 zusätzliche Fahrgäste erwartet werden.

### **Mobilitätsangebote**

Für das Plangebiet wird im Zusammenhang mit der geplanten Quartiersgarage eine Jelbi-Station vorgesehen, so dass – in Verbindung mit der genannten zentralen Umsteigehaltestelle – ein Mobility-Hub (Verknüpfungspunkt aller Verkehrsarten) in der Quartiersgarage entstehen soll. Darüber hinaus sollen an der östlichen Pohleseestraße und an der nördlichen Daumstraße Jelbi-Punkte eingerichtet werden. Im Quartier „Das Neue Gartenfeld“ sind zwei Jelbi-Stationen und mehrere Jelbi-Punkte vorgesehen.

Im Verkehrsgutachten wird eine enge Verknüpfung zur zentralen ÖPNV-Umsteigehaltestelle Daumstraße empfohlen.

Um kurze Wege zu den Carsharing-Fahrzeugen im gesamten Quartier Waterkant zu erreichen, wird eine Angebotsenerweiterung der Jelbi-Punkte empfohlen. Kurzfristig sollten etwa 5 Carsharing-Fahrzeuge angeboten werden, mittelfristig sollte das Potenzial auf 10 Carsharing-Fahrzeuge erweitert werden.

## **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

### Bestandssituation

Vor Beginn der Baumaßnahme für das Stadtquartier Waterkant wurde die Situation im MIV im Rahmen einer Verkehrszählung (SenUVK, April 2017, heute SenUMVK) quantifiziert.

Dabei wurden folgende Analyseverkehrsstärken ermittelt:

- Daumstraße (nördlich Pohleseestraße): 17.500 Kfz/24 h
- Rhenaniastraße (östlich Daumstraße): 6.700 Kfz/24 h
- Daumstraße (südlich Rhenaniastraße): 15.000 Kfz/24 h
- Pohleseestraße (westlich Daumstraße): 2.850 Kfz/24 h

### Verkehrserzeugung im Gebiet

Bei der Einschätzung des künftigen Verkehrs in der Waterkant wurde in der Untersuchung zwischen dem Prognosestand 2026 (Ansatz für ÖPNV Angebot ohne Straßenbahn) und 2030 (Ansatz für ÖPNV Angebot mit Straßenbahn) unterschieden und die Daten mit dem System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV) 2018 und dem Ansatz für die Entwicklung der Insel Gartenfeld verglichen. Es wird davon ausgegangen, dass, solange im Quartier Waterkant noch keine Straßenbahnen verkehren, die Busse das Fahrgastaufkommen übernehmen. (siehe dazu in diesem Kap. 4.2.1 aktuelle Entscheidungen/Festlegung und Auswirkungen)

Das Quartier Waterkant mit dem Plangebiet wird als „autoarmes“ Quartier entwickelt, daher kann beim Modal-Split-Ansatz im motorisierten Individualverkehr (MIV) eine entsprechend verringerte Motorisierung angenommen werden. Dies kommt der Zielsetzung des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr 2021 (StEP MoVe) der Senatsverwaltung für Umwelt Mobilität Verbraucher- und Klimaschutz entgegen. Mit den zukünftigen Mobilitätsangeboten und den generellen Anstrengungen für eine Verkehrswende wird sich der MIV-Anteil am Modal Split auf etwa 27,5 % verringern, während gleichzeitig der ÖPNV-Anteil auf etwa 30 % ansteigt. Das sind deutliche Veränderungen gegenüber den im SrV 2018 (System repräsentativer Verkehrsbefragungen) für Berlin-Spandau ermittelten Werte, die bei 41,5 % im MIV und 23,7 % im ÖPNV liegen.

Die Abschätzungen von SHP Ingenieure für Waterkant 2026 und 2030 berücksichtigen die erhöhte ÖPNV-Attraktivität durch die beabsichtigte Straßenbahnverbindung Rathaus Spandau (UTR), durch die der ÖPNV-Anteil am Modal Split erhöht und der MIV-Anteil entsprechend verringert werden kann.

Beim Quartier Waterkant sind die geringeren MIV-Werte am Modal Split des Neuen Gartenfeldes nach Einschätzung von SHP dagegen nicht erreichbar, weil beim Neuen Gartenfeld die MIV-Zugänglichkeit auf Grund der vergleichsweise weiten Entfernungen zu den Mobility Hubs deutlich zeitaufwendiger ist.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der Verkehrserzeugung zu folgendem Ergebnis:

- Mit den derzeit absehbaren Nutzungen des Gebietes werden insgesamt mehr als 11.000 Wege/24 h erzeugt.
- Das daraus resultierende MIV-Verkehrsaufkommen beträgt in der Summe aus Quell- und Zielverkehr etwa 2.550 Kfz/24 h, d. h. etwa 1.275 Kfz/24 h als Quellverkehr und etwa 1.275 Kfz/24 h als Zielverkehr.
- In der morgendlichen Hauptverkehrszeit werden infolge der Entwicklung des Plangebietes im MIV etwa 103 Kfz/h (Quellverkehr 7-8 Uhr) und etwa 97 Kfz/h (Zielverkehr 8-9 Uhr) erwartet. Die Nachmittagswerte liegen bei 73 Kfz/h (Quellverkehr 17-18 Uhr) und 1189 Kfz/h (Zielverkehr 17-18 Uhr).

#### Vergleich zum bestehenden Baurecht B-Plan VIII-516

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in dem Geltungsbereich des B-Plans 5-98 ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 fest. Das bedeutet, dass derzeit bei ca. 136.150 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche (GF) insgesamt bereits ca. 68.044 m<sup>2</sup> GF für Wohnen (rechnerisch ca. 680 Wohnungen) und ebenfalls ca. 68.044 m<sup>2</sup> GF Gewerbeflächen möglich wären.

Daraus resultiert ein mindestens vergleichbarer Verkehr. Es ist zwar eine geringere Anzahl von Wohnungen möglich als mit dem B-Plan 5-98 geplant ist, aber durch die zulässigen Gewerbeflächen wäre mehr störender Verkehr möglich. Auch wenn eine Einschätzung des daraus resultierenden Verkehrs oder Verkehrslärms ohne die Zuordnung von konkreten gewerblichen Nutzungen nicht möglich ist, lässt sich aber schlussfolgern, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen geringer und weniger störend sein wird, als das bei Ausschöpfung des derzeitigen Baurechts mögliche Verkehrsaufkommen.

#### Berücksichtigung der Gesamtentwicklung des Quartiers Waterkant

Das Bebauungsplangebiet ist mit seinen geplanten rd. 900 Wohneinheiten zwar ein wesentlicher Bestandteil des Quartiers Waterkant, das insgesamt jedoch deutlich größere Dimensionen besitzt und etwa 2.400 Wohneinheiten umfassen wird. In einer Analogiebetrachtung (Bezugsgröße sind dabei die geplanten Wohneinheiten der Teilflächen und -projekte) wird das zu erwartende MIV-Verkehrsaufkommen und ÖPNV-Verkehrsaufkommen des Quartiers Waterkant abgeschätzt.

Allein aus der Wohnnutzung ist beim MIV ein Verkehrsaufkommen von knapp unter 4.600 Kfz/24 h absehbar bzw. eine ÖPNV-Nachfrage von etwas mehr als 4.700 Fahrten/24 h (gewerbliche Nutzungen und soziale Infrastruktur sind darin nicht berücksichtigt).

Das Plangebiet macht beim MIV aus der Wohnnutzung einen Anteil von ca. 37 % der Verkehrserzeugung aus der Gesamtentwicklung Waterkant aus.

#### **Prognose 2030**

Die im Verkehrsmodell Berlin für 2030 für die Gesamtentwicklung ermittelten Querschnittbelastungen zeigen, dass sämtliche Streckenabschnitte deutlich unterhalb einer Belastung von etwa 22.000 bis 24.000 Kfz/24 h liegen. Für die Rhenaniastraße (als Haupteinfahrstraße) werden 16.000 Kfz/24 h prognostiziert und für die Daumstraße südlich der Rhenaniastraße 14.000 Kfz/24 h und nördlich 22.000 Kfz/24 h.

Diese Bandbreite gilt als Grenzbereich für einen zweistreifigen Fahrbahnquerschnitt – bei darüber liegenden Werten wäre die Notwendigkeit eines vierstreifigen Fahrbahnquerschnitts zu prüfen. Vor diesem Hintergrund sind nach gutachterlicher Sicht zweistreifige Fahrbahnquerschnitte für die Streckenabschnitte der Hauptverkehrsstraßen des Untersuchungsbereiches zweckmäßig und ausreichend.

In den Knotenpunktbereichen sind allerdings Querschnittverbreiterungen mit Fahrstreifenergänzungen für Abbiegebeziehungen in einer Breite von 31,25 m, besser 34 m notwendig.

Der überwiegende Teil des künftigen Verkehrsaufkommens in der Rhenaniastraße resultiert allerdings aus der ggf. geplanten Hochstufung zu einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße. Das Plangebiet macht nur ca. 6,5 % der prognostizierten 16.000 Kfz/24 h in der Rhenaniastraße aus, 27 % entfallen auf die Gesamtentwicklung der Waterkant.

### **Berechnung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten**

Die Berechnung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten dient der Prüfung, ob und unter welchen Bedingungen der zusätzliche Verkehr abgewickelt werden kann.

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit wird der Verkehrsablauf in Qualitätsstufen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) eingeteilt. Die Qualitätsstufen werden für jede mögliche Fahrbeziehung gesondert berechnet, die Qualitätsstufe des gesamten Knotenpunktes entspricht dann der der schlechtesten Fahrbeziehung. Die Bewertung erfolgt nach:

- Stufen A bis D: Stabiler Verkehrsablauf liegt vor
- Stufe E: Häufige Behinderungen, sehr lange Rückstaus
- Stufe F: Nachfrage ist größer als die Kapazität

Es wurden die relevanten Knotenpunkte Daumstraße/Pohleseestraße und Daumstraße/ Rhenaniastraße untersucht.

Die Verkehrsstärken im Kraftfahrzeugverkehr wurden aus den Prognoseverkehrsstärken für die Gesamtentwicklung abgeleitet. Im Vergleich aus Hochrechnung der Analyse-Zählwerte (SenUMVK, 2017) auf Tageswerte und den Prognose-Tageswerten des Verkehrsmodells resultieren prozentuale Veränderungen der betrachteten Querschnittsbelastungen. Infolge geänderter, funktionaler Einstufungen und einer verbesserten ÖPNV-Angebotsqualität ergeben sich Zunahmen und auch Abnahmen. Diese prozentualen Veränderungen werden auf jeden einzelnen Strom der Morgenspitze und der Nachmittagspitze (jeweils im Rahmen der Zählung ermittelt) angewendet.

Hinsichtlich der Verteilung wurde folgendes angesetzt:

- Verkehr von der Rhenaniastraße in die Daumstraße verteilt sich zukünftig zu 80 % nach Norden und zu 20 % nach Süden, Gegenrichtung analog.
- Verkehr von der Pohleseestraße in die Daumstraße verteilt sich zukünftig zu 90 % nach Süden und zu 10 % nach Norden, Gegenrichtung analog.

Die Verkehrsverteilung am Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße entspricht dabei in etwa den Ansätzen aus dem Verkehrsmodell der Senatsverwaltung (Sen-UMVK).

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- In der Daumstraße kann der Verkehr im Abschnitt zwischen Pohleseestraße und Rhenaniastraße jeweils mit einem Geradeausfahrstreifen und einem daneben angeordneten Linksabbiegestreifen abgewickelt werden. Dadurch besteht die Möglichkeit für die Straßenbahn eine Haltestelle in Mittellage einzurichten.
- In der Einzelbetrachtung erreicht der Knotenpunkt Daumstraße/Pohleseestraße unter der Prognosebelastung (und dabei unter Einbeziehung der Straßenbahn) in der morgendlichen Hauptverkehrszeit (7-9 Uhr) eine ausreichende Verkehrsqualität und in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit (17-18 Uhr) eine befriedigende Verkehrsqualität.
- Auch am Knotenpunkt Daumstraße/Rhenaniastraße ist die Verkehrsqualität in der morgendlichen Hauptverkehrszeit ausreichend (Qualitätsstufe D) und verbessert sich in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit zu Qualitätsstufe C.
- Der Knotenpunkt muss eine Lichtsignalsteuerung erhalten. Eine Koordinierung der Lichtsignalsteuerungen der beiden Knotenpunkte ist auf Grund des geringen Knotenpunktabstandes unverzichtbar.

- Ein zweistreifiges Abbiegen zwischen der Daumstraße und der Rhenaniastraße ist mit den angesetzten Verkehrsstärken (morgens knapp 900 Linksabbieger/h) von der Daumstraße Nord in die Rhenaniastraße und nachmittags etwa 630 Rechtseinbieger/h von der Rhenaniastraße in die Daumstraße Nord nicht erforderlich und wäre mit dem in der Rhenaniastraße vorgesehenen zweistreifigen Querschnitt (jeweils ein durchgehender Fahrstreifen neben dem besonderen Bahnkörper) auch nicht kompatibel.
- Die Ergebnisse zur Verkehrsqualität werden maßgeblich durch die lange, erforderliche Raumzeit eines Straßenbahnzuges und durch unterbrechungsfrei angesetzte Fußgängerüberquerungen beeinflusst.

Der Verkehr aus der Gesamtentwicklung ist im übergeordneten Straßennetz unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen, die im Rahmen des gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plans für eine Hauptverkehrsstraße vertieft werden müssen, abwickelbar. Das Plangebiet selber hat nur einen geringen Anteil des künftig prognostizierten Gesamtverkehrs. In der Rhenaniastraße beträgt er 6,5 %. Aus dem Plangebiet resultiert voraussichtlich ein geringerer und weniger störender Anteil der Verkehre, die in dem Umfang auch ohne Planung des B-Plans aufgrund des bestehenden Planungsrechts des B-Plans VIII-516, möglich wäre.

#### 4.2.2 Machbarkeit Erschließung

Im Rahmen der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Juni 2022) wurde auch die Machbarkeit der Erschließung untersucht.

##### Rhenaniastraße

Der Querschnitt mit besonderem Bahnkörper für die Straßenbahn besitzt eine Regelbreite von 29,00 m und umfasst 4 und 3,5 m breite Gehwege, je 3 m breite beidseitige Rad(schnell)wege, je einen 0,75 m breiten Sicherheitsstreifen, je 3,5 m breite, einstreifige Richtungsfahrbahnen und eine Straßenbahn auf eigenem Gleiskörper (7 m breit). (siehe dazu auch Kap 4.2.1 unter aktuelle Entscheidungen/Festlegung und Auswirkungen)

An allen Knotenpunkten, an denen Linksabbiegemöglichkeiten eingerichtet werden sollen, ist jeweils ein zusätzlicher Fahrstreifen für Linksabbieger vorzusehen, um mit einer Lichtsignalsteuerung eine Sicherung des Abbiegens gegenüber der Straßenbahn zu erreichen.

Von der Rhenaniastraße in die Daumstraße ist ein etwa 60 m langer Linksabbiegestreifen erforderlich. Dadurch wird eine Querschnittverbreiterung auf 31,25 m benötigt.

In Höhe der Schule wird die Einrichtung einer Fußgängerüberquerungsstelle mit Lichtsignalanlage und ggf. eine weitere Straßenbahnhaltestelle empfohlen, deren Erforderlichkeit im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die BVG bestätigt wurde. Dadurch wird ebenfalls eine Querschnittverbreiterung auf bis zu 34 m erforderlich.

In der Zwischenzeit, bis zum Ausbau der Rhenaniastraße auf Grundlage des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans kann sie wie folgt ertüchtigt werden:

- Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn
- Befestigung des südlichen Seitenraums
- Querschnittbreite 16 m
- Neue Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im Bereich beidseitiger Bebauung zweckmäßig, um Verträglichkeit MIV/Rad zu erreichen

### **Daumstraße**

Für den ÖPNV wurde vorzugsweise die Lage der Straßenbahnhaltestelle in der Daumstraße zwischen der Rhenaniastraße und Pohleseestraße vorgeschlagen und alternativ – aber verknüpfungstechnisch ungünstiger – nördlich der Pohleseestraße. Von Seiten der BVG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angemerkt, dass die Straßenbahnhaltestelle nicht im Bereich der bisherigen Vorzugsvariante angelegt werden könne, da die Länge im Bereich zwischen den beiden Knotenpunkten nicht ausreiche. Diese müsse 62 m betragen. Die alternative Lage nördlich der Einmündung der Pohleseestraße wird daher empfohlen (siehe dazu auch Kap 4.2.1 unter aktuelle Entscheidungen/Festlegung und Auswirkungen).

In der Daumstraße wird als kurzfristig umsetzbare Maßnahme empfohlen, mit einer Machbarkeitsstudie die Einrichtung von Busspuren zu überprüfen. Auch ohne die Straßenbahn (ist erst frühestens ab dem Jahr 2030 zu erwarten) sollte die Attraktivierung des ÖPNV und dessen Fahrplansicherheit eine wesentliche Zielvorgabe sein.

Auf Grund der starken Abbiegebeziehung auf der Achse Daumstraße/Rhenaniastraße und zur Sicherung der darüber ebenfalls verkehrenden Straßenbahnlinie sowie der erwarteten intensiven Fußgänger- und Radfahrerströme kann der Knotenpunkt Daumstraße/Rhenaniastraße zukünftig nur als lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt betrieben werden.

### **Erschließung der Quartiersgarage und der Tiefgarage/n**

Die Erschließung der Quartiersgarage im Knotenpunkt Rhenaniastraße/Daumstraße wurde ebenfalls untersucht. In Bezug auf die Lage von Quartiersgarage/Mobility Hub (etwa 450 Stellplätze) und Tiefgarage/n (etwa 160 Stellplätze) wird eine räumliche Trennung (Mobility Hub im Norden des Gebietes, Tiefgarage/n im Westen des WA 1) empfohlen.

Die Quartiersgarage/Mobility Hub werden an die Daumstraße und an die Rhenaniastraße angebunden, dabei sind die Ein- und Ausfahrten möglichst weit vom Knotenpunkt entfernt anzuordnen und Ausfahrten nach links zu vermeiden.

Zur Anbindung an die Rhenaniastraße mit Zufahrtmöglichkeit von Westen ist ein kurzer Rechtsabbiegestreifen erforderlich, von Osten ein kurzer Linksabbiegestreifen. Die Ausfahrt sollte nur nach Osten erfolgen dürfen, um zusätzliche Lichtsignalanlagen (zur Sicherung gegenüber der Straßenbahn) zu vermeiden. Für die Einfahrt ist ein Linksabbiegestreifen (mit LSA) ab Ruppiner-See-Straße notwendig. In diesem Bereich wird eine Querschnittbreite von 34,00 m benötigt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird die geplante Anbindung der Quartiersgarage an die Rhenaniastraße aus Richtung Osten mit einem eigenen kurzen Linksabbiegestreifen abgelehnt. Der Abbiegestreifen stehe im Konflikt mit einer möglichen Straßenbahntrasse.

Eine daraus resultierende Erschließung der Quartiersgarage „rechts rein, rechts raus“ ist grundsätzlich möglich und führt zu keiner Änderung der vorgehaltenen Straßenverkehrsfläche. Die Quartiersgarage sollte jedoch auch aus Richtung Gartenfeld kommend direkt angefahren werden können; dazu ist in der Rhenaniastraße auf der nördlich gelegenen Fahrbahn ein kurzer Linksabbiegestreifen vorgesehen. Aus gutachterlicher Sicht ist ein Konflikt mit der Straßenbahntrasse aus geometrischen Abmessungen nicht ableitbar. Die Flächen für diesen Abbiegestreifen sind vorgesehen und verfügbar. Eine weitere Prüfung und Klärung muss im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans für die Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße erfolgen.

In der Daumstraße ist eine Zufahrtmöglichkeit nur von Süden und eine Ausfahrt nur nach Norden („rechts raus – rechts rein“) zu ermöglichen. Die Zufahrt von Norden sowie die Ausfahrt nach Süden können unter Nutzung bestehender sogenannter „U-Turn“-Angebote in der Daumstraße erfolgen.

Die Tiefgarage/-garagen werden nur an die Daumstraße angebunden. Durch die empfohlene Entzerrung der Quartiersgarage und der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, wird das Stellplatzangebot besser verteilt und es sind weniger Abbieger/Einbieger in Knotenpunktnähe zu erwarten.

Es ist eine Erschließung nach dem Prinzip „rechts raus, rechts rein“ zu empfehlen. Erforderliche Wendefahrten können unter Nutzung bestehender „U-Turn“-Angebote in der Daumstraße abgewickelt werden.

#### **Sicherung des Schulwegs**

Zur Sicherung des Schulwegs siehe Empfehlung zur Rhenaniastraße, zur Erschließung der Kita siehe Kap III 3.3.1.

Die Ergebnisse der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung wurden bei der schaltechnischen Untersuchung (siehe Kap. III 3.5.1) und bei den Flächen für die öffentliche Verkehrsfläche sowie den Baugrenzen (im Bereich der Schule) berücksichtigt (siehe Kap. III 3.4.4).

#### **4.2.3 Machbarkeit Niederschlagsentwässerung/-versickerung**

Für die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück wurde eine Machbarkeitsstudie (cprojekt ingenieure GmbH, April 2022 und eine ergänzende Stellungnahme 03.05.2022) erstellt.

Es konnte nachgewiesen werden, dass die Umsetzung von technisch möglichen Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet unter der Voraussetzung, dass das aktuelle Geländeneiveau in den Baufeldern zukünftig um ca. 30 cm angehoben wird, möglich ist. Eine über das Jahr vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist voraussichtlich unter Beachtung der folgenden benannten Empfehlungen zu 100 % möglich:

- mind. 75 % begrünte bzw. bekiesete Flachdächer für alle Neubauten (soweit technisch machbar sowie platzmäßig sinnvoll) mit Berücksichtigung von technisch möglichen/sinnvollen Retentionsflächen,
- Entwässerung der Dachflächen soweit möglich in Richtung der privaten Grünfläche,
- Berücksichtigung einer Vorgartenzone bzw. eines Grünstreifens vor den Gebäuden entlang der Daumstraße und der Rhenaniastraße,
- baufeldübergreifende Versickerung von Niederschlagswasser sowie
- höhenmäßige Einordnung der Gebäude, die nicht direkt an der Daumstraße sowie an der Rhenaniastraße liegen, auf mind. 33,20 m NHN (= OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) Erdgeschoss)

Es handelt sich dabei um Empfehlungen und noch nicht um ein detailliertes Regenentwässerungskonzept. Dies muss im Rahmen der Antragstellung zur Versickerung erarbeitet werden. Kann die 100%ige Regenwasserbewirtschaftung im Zuge der Detailplanung, aus technischer Sicht begründet, in Teilbereichen des Plangebietes nicht sichergestellt werden, muss für diese Niederschlagsmengen eine gedrosselte Ableitung in die öffentliche Kanalisation gemäß der Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang sollte die Möglichkeit einer Regenwasser-Ableitung im Bereich der Rhenaniastraße 35 durch die BWB überprüft und der vorhandene Leitungsbestand ggf. auf einer Länge von ca. 230 m erweitert werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses, (entspricht beim Staffelgeschoss ca. 50 % der Grundfläche) extensiv zu begrünen sind. Eine Vorgartenzone ist nicht zwingend festgesetzt, aber durch die Tiefe der Flächen für die straßenbegleitende Bebauung möglich. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung für den Bauantrag wird geprüft, ob auch eine Versicke-



rung in der privaten Grünfläche möglich ist. Die weiteren Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu detaillieren.

Erläuterung zur Versickerung innerhalb der Wasserschutzzone III B und zu Altlasten:  
Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet vom Wasserwerk Tegel und somit in der Wasserschutzzone III B. Der anstehende zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt bei 31,80 m NHN und steht somit sehr flurnah an. Unter Beachtung der Vorgaben im Arbeitsblatt DWA - A 138 bzgl. des Mindestabstandes zwischen zeHGW und Unterkante Versickerungsanlage sowie der notwendigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei Vorhaben in der Wasserschutzzone III B ist eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht ohne weiteres möglich. Die Neubauten müssen dahingehend höhenmäßig so eingeordnet werden, dass die Anordnung von Versickerungsanlagen nahe der Neubebauung grundsätzlich überhaupt möglich ist. Eine höhenmäßige Einordnung des Plangebietes bzw. der überwiegende Teil davon auf das Niveau von mind. +33,20 m ü. NHN wird dahingehend empfohlen. (Das Gelände liegt bei ca. 32,9 bis 33,3 m ü. NHN.) Dies sollte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Objekt- / Detailplanung abschließend geprüft werden. Je höher die Einordnung des Plangebietes aus technischer Sicht unter Berücksichtigung der Einflüsse auf die Bestandsbäume in den Baufeldern sowie der barrierefreien Erschließung der Gebäude möglich ist, umso flexibler können die Versickerungsanlagen im Plangebiet angeordnet werden. Eine zentrale Versickerung kann im Plangebiet bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Die Altlastensituation auf dem Grundstück steht einer Versickerung nicht entgegen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5-98 ist mit den Katasterflächen 10060 und 10129 im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst. Aktuelle Baugrunduntersuchungen zur Neubewertung gemäß BodenschutzVO wurden bereits durchgeführt und kamen zu dem Ergebnis, dass keine gegenwärtigen Gefahren und damit kein akuter Handlungsbedarf (Sanierungsbedarf) vorliegen. Der bestehende Handlungsbedarf (Nacherkundungen und Aushub) kann bau- bzw. rückbaubegleitend umgesetzt werden.

Die Unterlagen liegen aktuell zur Abstimmung bei SenUMVK. Für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist rechtzeitig im Zuge der Detailplanung die Kontaminationsfreiheit des in diesem Bereich anstehenden Baugrundes nachzuweisen bzw. ggf. durch z. B. geeigneten Bodenaustausch im Zuge der Baurealisierung sicherzustellen.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich einer Grundwasserschadensfahne (Arsen), deren Ausdehnung durch SenUMVK überwacht wird. Im Geltungsbereich sind keine Arsenbelastungen im Grundwasser nachgewiesen. Da sich der Geltungsbereich im Bereich einer Grundwasserschadensfahne (Arsen) befindet, ist die Grundwassernutzung nur mit Einschränkungen möglich.

Das Bodengutachterbüro CDM Schmidt Consult hat zur Grundwassernutzung hinsichtlich der Regenwasserversickerung in einem Schreiben vom 29.04.22 als Ergänzung zum Bodengutachten vom März 2021 wie folgt Stellung genommen:

*„Die Empfehlung bezieht sich auf das Entnehmen, Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser. Die Niederschlagsversickerung ist unter gutachterlichen Gesichtspunkten hingegen zuzulassen, wenn für die genauen Standorte der Versickerungsflächen ein geeigneter Nachweis über die Altlastenfreiheit erbracht wird und mit der Niederschlagsversickerung keine negativen Beeinträchtigungen für das Grundwasser entstehen können.*

*Anhand der Erkundungsergebnisse haben sich keine Hinweise ergeben, dass eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenzone ausgeschlossen ist. Aus den durchgeführten Grundwasseruntersuchungen haben sich darüber hinaus keine Hinweise ergeben, dass die nördlich des [Geltungsbereichs des B-Plans 5-98] gele-*

gene Arsenbelastung im Grundwasser die Grundwassersituation im Plangebiet beeinflusst. Eine Infiltration von sauerstoffreichem Niederschlagswasser verursacht neben dem Verdünnungseffekt eine geringfügige Anhebung des Redoxpotenzials im Versickerungsumfeld, die im Wirkungsbereich die Mobilität von im Grundwasser vorkommendem Arsen verringert.

Abhängig von der zu versickernden Niederschlagsmenge und dem tatsächlichen Ort der Versickerung ist zu prüfen, ob hydraulische Veränderungen (Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit) zu einer unkontrollierten und ggf. negativ zu bewertenden Beeinflussung der bekannten GW-Belastung führen können. Können negative Auswirkungen auf die bisherige Schadsituation im Abstrom ausgeschlossen werden, bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Einwände zu einer Niederschlagsversickerung.“

Dieser Nachweis erfolgt im Rahmen der Beantragung der Versickerung.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung der Rhenaniastraße

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser der Rhenaniastraße ggf. als Hauptverkehrsstraße (siehe Kap. I 1.5) muss im Rahmen eines dafür gesondert durchzuführenden planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Das Gutachterbüro cprojekt hat im Rahmen der Behördenbeteiligung dazu Stellung (Stellungnahme vom 03.05.2022) genommen.

Nach der Verkehrsprognose im Verkehrsgutachten (SHP Ingenieure, Juni 2022) werden für 2030 in der Rhenaniastraße als eine Hauptverkehrsstraße ca. 16.000 KFZ/24 h prognostiziert. Aus diesem Grund muss das Niederschlagswasser aus dem Straßebereich (nach Auskunft von SenUMVK II D 16 – Wasserschutzgebiete) zusätzlich zur belebten Bodenzone über eine geeignete Reinigungsanlage geführt werden, bevor es in das Grundwasser eingetragen werden kann. Aufgrund des geringen Flurabstandes zum zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) ist dies grundsätzlich nur für einen Teilbereich der im B-Plan enthaltenen Rhenaniastraße möglich.

Von Seiten der BWB wurde wiederholt in der Stellungnahme vom 12.09.2022 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass in den vorgehaltenen Verkehrsflächen der Rhenaniastraße nur die verkehrlichen Funktionen vorgesehen sind und keine Fläche für die Regenentwässerung. Möglich sei z. B. eine Rückhaltung und Reinigung von anfallendem Niederschlagswasser über straßenbegleitende abgedichtete Bewirtschaftungsmulden.

Die Frage des Umgangs mit dem Niederschlagswasser der Rhenaniastraße muss vor dem Hintergrund der tatsächlichen funktionalen Anforderungen im Rahmen der konkreten Straßenplanung gelöst werden. Im Plangebiet stehen viele Entscheidungen bzgl. der verkehrlichen Infrastruktur an (Verlängerung der Siemensbahn 2. Bauabschnitt, Straßenbahnführung, Planungen einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße und einer Radschnellverbindung), die in der vorgehaltenen Straßenverkehrsfläche als Worst-Case-Fall addiert wurden. Sollte der Worst-Case-Fall nicht eintreten, stehen ausreichend Flächen für die Entwässerung z.B. über die vorgeschlagenen straßenbegleitenden abgedichteten Bewirtschaftungsmulden zur Verfügung. Im Worst-Case-Fall, wenn alle vorgelegten Maximalanforderungen umgesetzt werden sollten, muss im Rahmen des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanung für die Rhenaniastraße geprüft werden, welche weiteren Optimierungsmöglichkeiten innerhalb des Querschnittes im Rahmen der Regelwerke bestehen und welche der nördlich gelegenen landeseigenen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden können.

Es deuten folgende aktuelle Entwicklungen darauf hin, dass in Frage gestellt werden kann, dass die 29 m Regelbreite tatsächlich allein für die verkehrlichen Funktionen benötigt werden:

1. Für die Straßenbahn ist nach der Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK, Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK) vom 14.10.22 die Trassenvariante B 2 (von der Rauchstraße über die Wasserstadtbrücke, die Daumstraße und die Rhenaniastraße weiter bis zum S-Bahnhof Gartenfeld) als Vorzugsvariante bewertet worden. Im Bereich der Rhenaniastraße ist danach ein besonderer Bahnkörper als Kombination von Straßenbahntrasse und MIV auf einer Fahrbahn vorgesehen, für die reine verkehrliche Anforderungen wären dann nur 18 m erforderlich und folglich ausreichend Platz für die Regenwasserbewirtschaftung.
2. Darüber hinaus wurde am 10.10.2022 auf Staatssekretärs-Ebene ein Beschluss gefasst, der von der Senatskommission zur Beschleunigung des Wohnungsbaus am 18.10.2022 bestätigt wurde: Aufgrund der bestehenden und nicht überbaubaren 380 kV-Leitung (50 Hertz) in der Rhenaniastraße kann ein Brückenneubau von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniastraße nur zweistufig realisiert werden. Zunächst ist ein provisorisch umzusetzender Rampenausbau für Busse erforderlich.

Eine Erweiterung der verkehrlichen „Behelfslösung“ der Brücke und die Führung einer Straßenbahn und der Ausbau der übergeordneten Hauptverkehrsstraße kann erst langfristig nach Neubau und Aufgabe der 380 kV- Leitung erfolgen.

Daher wird an der Vorhaltefläche für die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 29 m festgehalten. (siehe auch Kap. 4.2.1 unter aktuelle Entscheidungen/Festlegung und Auswirkungen)

Eine Abstimmung mit den genehmigungsrelevanten Behörden ist erst sinnvoll, wenn die tatsächlich funktionalen Anforderungen an die Straße verbindlich feststehen.

## II Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB

### 1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).<sup>3</sup>

In der Anlage 1 zum § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB sind die Bestandteile gelistet, die Gegenstand des Umweltberichts sind. Die erforderlichen Inhalte der Umweltprüfung werden in eine fachlich sinnvolle Gliederung übersetzt. Dabei werden inhaltliche Themen gemeinsam betrachtet, die nicht losgelöst voneinander betrachtet werden können, die in der Anlage aber getrennt aufgeführt werden. Beispielsweise benennt Nr. 2 b) und 2 cc) verschiedene Arten von Emissionen. Ihre Wirkung entfalten diese aber in den Schutzgütern, die bereits in Nr. 2 b) und 2 bb) genannt sind. Auch haben nicht alle Emissionen Wirkungen auf alle Schutzgüter, zumindest nicht in einer erheblichen Relevanz. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu bestimmen. Eine Schutzgut bezogene Betrachtung hat sich in der Umweltprüfung etabliert und erhöht die Lesbarkeit und Verständlichkeit.

### 2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

#### 2.1.1 Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplans 5-98 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer baulich integrierten Kita, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage Nahversorger Dienstleistung“, einem öffentlichen Spielplatz und einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ zu schaffen. Weiterhin soll der Bebauungsplan die Flächen für eine Verbreiterung der Rhenaniastraße sichern.

#### 2.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5-98 befindet sich im Bezirk Spandau, im Norden des Ortsteils Haselhorst. Der Geltungsbereich wird durch die Daumstraße im Westen, die Rhenaniastraße im Norden, die Kleingartenanlage Haselbusch und ESIGO-Siedlung im Osten und das südlich angrenzende Gewerbegebiet der Daum-

<sup>3</sup> Im Zuge der Angemessenheitsprüfung hat sich die Flächenbilanz geringfügig gegenüber dem Stand der Behördenbeteiligung geändert. Die Gesamtfläche hat sich um -10 m<sup>2</sup> und 0,01 % geändert, die Grundstücksfläche der Baugebiete um -60 m<sup>2</sup> und 0,14 %, dafür die Gemeinbedarfsfläche um +64 m<sup>2</sup> und 0,3 %, die Verkehrsfläche um 23 m<sup>2</sup> und 0,23 % (Anteile jeweils bezogen auf die genannte Fläche). Die mögliche Versiegelung nach bestehendem Baurecht hat um -26 m<sup>2</sup> und 0,04 % abgenommen. Da die Auswirkung in der Größenordnung minimal sind und ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, erfolgte im Umweltbericht keine Anpassung. Die getroffenen Rückschlüsse haben weiterhin ihre Gültigkeit.

straße 50 begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 9,7 ha und ist im Bestand überwiegend gewerblich genutzt.

### **2.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung des Planungskonzeptes**

Die Flächen des Bebauungsplans 5-98 waren Teil des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Wasserstadt Oberhavel. Das Entwicklungsgebiet wurde auf ehemals industriell genutzten Flächen beidseitig der Havel geplant. Ziel war die Entwicklung von Wohnungen und Gewerbe sowie die Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen, Grünanlagen und Spielplätzen und der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Wassers. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde 2012 endgültig aufgehoben. Die Fläche des Geltungsbereichs wurde bislang nicht entwickelt.

2018 wurde für die Flächen des heutigen Geltungsbereichs 5-98 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das prämierte städtebauliche Konzept bildet die strukturelle Grundlage für den Bebauungsplan.

Mit der Planung sollen knapp 900 Wohnungen entstehen, davon mindestens 30 % im mietpreisgebundenen Wohnungsbau nach Berliner Modell bzw. 50 % nach Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, aber auch ein Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „Schule“ (4-zügiges Gymnasium) und eine baulich integrierte Kindertagesstätte, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“, ein öffentlicher Spielplatz sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“.

### **2.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Durch den Bebauungsplan sollen Wohngebiete, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“, eine Fläche für Gemeinbedarf, ein öffentlicher Spielplatz und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ entwickelt werden.

Im Plangebiet sollen drei Wohngebiete festgesetzt werden. Im Wohngebiet WA 1 wird die Grundfläche von 9.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,42. Die Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Damit können im Wohngebiet WA 1 13.950 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

Im Wohngebiet WA 2 wird eine Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,50. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen können 9.000 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen im WA 2 überbaut werden.

Im Wohngebiet WA 3 wird eine Grundfläche von 2.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,35. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen können 3.900 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen im WA 3 überbaut werden.

An der nördlichen Spitze des Plangebietes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ entstehen. In der Planzeichnung wird eine Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,6. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 können 4.008 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen im geplanten Sondergebiet überbaut werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht 11.855 m<sup>2</sup>. Diese kann bis zu einer Grundfläche von 0,8 durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise überschritten werden. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung

durch Nebenanlagen können insgesamt 15.807 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

Im zentralen Bereich soll ein öffentlicher Spielplatz und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ entwickelt werden. Hier wird ein Anteil an Wegen und baulichen Anlagen von 20 % unterstellt.

Aktuell wird das Plangebiet durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt bzw. ist in Teilen bereits beräumt. Durch die Planung ergibt sich zukünftig eine planungsrechtlich mögliche Verringerung der Versiegelung im Vergleich zur Bestandssituation um rund 1.570 m<sup>2</sup>. Durch die Quartiersentwicklung wird demnach keine weitere Neuversiegelung erfolgen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird die bestehende Rhenaniastraße verbreitert. Es ist eine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche geplant, die eine Größe von ca. 11.000 m<sup>2</sup> aufweist. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden Flächen für die Verbreiterung der Rhenaniastraße und den Ausbau der Straßenbahn inkl. Haltstellen gesichert. Die bisherige Trasse von rund 10 m, die innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird um rund 20 m erweitert. Dabei werden bisher unversiegelte und zum Teil mit Gehölzen bestandene Flächen in Anspruch genommen.

Durch die Verbreiterung der Rhenaniastraße werden rund 5.400 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt (vgl. Kap. II 3.4.4, Tab. 6). Durch die Verbreiterung der Rhenaniastraße erfolgt eine Neuversiegelung. Insgesamt beläuft sich die Neuversiegelung bezogen auf beide Teile der Planung – Quartiersentwicklung und Straße – auf 3.851 m<sup>2</sup> (siehe Kap. II 3.4.4).

## **2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden**

### **2.2.1 Gesetze und Verordnungen**

#### **2.2.1.1 Baugesetzbuch**

„Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Es ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB). In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist dargestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Hier werden alle Schutzgegenstände benannt. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage sind die Inhalte der Umweltprüfung dargestellt.

Der Bebauungsplan 5-98 berücksichtigt die Ziele des Baugesetzbuches durch die Erfassung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Umweltprüfung und deren Berücksichtigung in der Abwägung.

### 2.2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und - soweit erforderlich - die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Planung liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes VIII-516. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die bestehenden Planungsrechte in die Beurteilung einbezogen (vgl. Kap. II 3.5.1).

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne des § 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten, Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen und ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG einzuholen. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung erfolgt eine Prüfung, ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt sind und wie diese überwunden werden können (vgl. Kap. II 3.5.3).

### 2.2.1.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG Bln) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das

Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Im Rahmen der Planung erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Kap. II 3.4.2). Als Ergebnis der Untersuchung wurden Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **2.2.1.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Zweck des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird entsprochen, da die Nutzung auf einem Grundstück erfolgen soll, dass bereits überwiegend gewerblich genutzt wird und bebaut ist. Das Plangebiet wird in der Karte Planungshinweise des Bodenschutzes als Unbedenklichkeitsbereich dargestellt. Für den Bereich der Bestandsstraße werden keine Planungsaussagen getroffen. Damit gelten im Geltungsbereich die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen.

In Teilen des Geltungsbereichs ist der Boden mit Schadstoffen belastet. Im Jahre 1992/93 wurde eine Erkundung der Bodenbelastung durchgeführt. Dabei wurden auf dem Grundstück der Rhenaniastraße 35, auf dem sich eine Vakuumschmelze befand, zum Teil hohe Schwermetall- und PAK-Gehalte im Boden festgestellt.

Des Weiteren gab es im Jahr 2006 eine ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchung, welche eine Belastung mit Arsen auf dem ehemaligen Parkplatz an der Rhenaniastraße ermittelte. Darüber hinaus wurden im südwestlichen Grundstücksbereich Schwermetall- und PAK-Belastungen festgestellt. Zudem wurden weitere Verunreinigungen mit LHKW in der Bodenluft aber auch Grundwasserbelastungen mit Zink sowie teilweise MKW, LHKW und BTEX festgestellt. Im restlichen Teil des Grundstückes wurden keine Grundwasserbelastungen festgestellt.

Im Zeitraum August/September 2020 wurde ein mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) abschließend abgestimmtes Erkundungsprogramm zur Defizitbeseitigung hinsichtlich einer Neubewertung nach BBodSchV bei Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich umgesetzt (siehe Kap. III 3.8). Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zwei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### **2.2.1.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Gesetz gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feucht-



gebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen. Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Tegel, Zone III B und liegt rund 180 m von der Havel entfernt. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Havel sind auszuschließen, vor allem im Rahmen der Baumaßnahmen und des Betriebes.

Gemäß § 36a BWG soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen soll gefasst und unter den Voraussetzungen, dass es keine nachteiligen Auswirkungen gibt, oberflächlich versickert werden.

Durch die Alllastensituation sind in Teilen des Plangebietes und der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche diese Voraussetzungen im Bestand nicht gegeben. Durch die für die Umsetzung der Planung erforderliche Neubewertung nach BBodSchV ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen aber geschaffen werden können. Bei der geplanten Versickerung von Niederschlägen ist entweder eine Kontaminationsfreiheit sicherzustellen oder ein lokaler Bodenaustausch vorzunehmen.

#### **2.2.1.6 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)**

Ziel des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) ist es, Denkmale nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Die Ziele des Denkmalschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das in die Denkmalliste Berlin eingetragene Baudenkmal „Maschinenhaus und Siebwerk 2 der ehem. Pulverfabrik“ mit der Denkmalnummer 09085752. Die Gebäude Maschinenhaus und Siebwerk 2 liegen im Bereich der geplanten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“. Sie sollen erhalten werden.

Die Planung berührt auch bodendenkmalpflegerische Belange. Im Plangebiet ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers „Lager Salzhof“ aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt.

Alle Bodeneingriffe werden daher von der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde geprüft. Planungen, Konzepte und Bodeneingriffe sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### **2.2.1.7 Landeswaldgesetz Berlin (LWaldG Bln)**

Ziel des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) ist es, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Artenvielfalt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, nach Möglichkeit zu mehren und seine ordnungsgemäße Pflege nachhaltig zu sichern.

Der Grundsatz der Walderhaltung enthält drei Komponenten:

- Quantitative Komponente: Erhaltung des Waldes in seiner räumlichen Ausdehnung, sie stellt die wichtigste Komponente dar. Insofern ist also das bloße Vorhandensein des Waldes Anknüpfungspunkt für seinen Schutz. Dem entspricht das in § 9 BWaldG bzw. § 6 LWaldG Bln enthaltene grundsätzliche Verbot der Flächenumwandlung, mit dem weitere Waldflächenverluste vermieden werden sollen.
- Funktionelle Komponente: Sicherung der insbesondere durch den Standort und die Beschaffenheit des Waldes geprägten Funktionen und Zweckbestimmungen des Waldes.
- Qualitative Komponente: Sicherstellen, dass der Wald die seiner Funktion entsprechenden Wirkungen auch tatsächlich erbringen kann.

Ziel des Landeswaldgesetzes ist die Erhaltung des Status Quo.

Im Plangebiet liegen zwei Flächen, die Wald nach LWaldG sind. Eine Fläche liegt im Bereich des geplanten Wohngebietes WA 2 (1.645 m<sup>2</sup>) und im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (522 m<sup>2</sup>).

Eine zweite Waldfläche liegt im Bereich der geplanten privaten Grünfläche (6.499 m<sup>2</sup>), dem geplanten Wohngebiet WA 1 (389 m<sup>2</sup>) und der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ (1.065 m<sup>2</sup>).

Die Waldflächen werden nicht in die Planung integriert. Damit werden durch die Planung 10.120 m<sup>2</sup> Wald überplant. Auch wenn ein großer Anteil der Waldflächen im Bereich der geplanten privaten Grünfläche sowie der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf liegen und Bäume in diesen Bereichen erhalten und gesichert werden, ist gemäß Landeswaldgesetz der Tatbestand der Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart erfüllt. Den Zielen des Landeswaldgesetzes wird demnach nicht entsprochen.

### 2.2.1.8 Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Gemäß § 2 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) stehen alle Laubbäume und die Nadelgehölzart Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel unter besonderem Schutz, sofern sie bestimmte Stammumfänge erreicht haben.

Die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung gelten für

- einstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und
- mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm hat,

wobei der Stammumfang jeweils in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden gemessen wird. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter der Krone maßgebend. § 4 BaumSchVO regelt, welche Handlungen an einem Baum verboten sind. Verboten ist danach nicht nur die Beseitigung eines Baumes; die Verbote betreffen auch Maßnahmen, die sich besonders schädigend auf die Bäume auswirken und ihren Weiterbestand gefährden können (z. B. Durchtrennen von Wurzeln).

Die Bäume, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind, wurden durch den Vermesser eingemessen und gutachterlich hinsichtlich Vitalität bewertet (Dr. Köstler 2021). Auf der Gemeinbedarfsfläche werden zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Im Bereich der geplanten privaten Grünflächen ist von einem Erhalt des Baumbestands auszugehen. Eine weitere Sicherung von Bäumen innerhalb der Baugebiete erfolgt nicht. Die Bäume unterliegen zum Teil der Baumschutzverordnung und sind danach geschützt (siehe Anhang 2 und 3a-3d).

## 2.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

### 2.2.2.1 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Berlin stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“ Eine solche Nutzungsänderung ist erfolgt. Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellte das Plangebiet bis zur Bekanntmachung der Änderung im Amtsblatt am 02.10.2020 noch als gemischte Baufläche M2 dar. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W2 mit einem großflächigen Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die Zielaussagen des Landschaftsprogramms sind damit zum Teil überholt, da sie sich auf eine veraltete Flächennutzungsplandarstellung beziehen. Wenn dies der Fall ist, werden in Analogie zu den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans Aussagen abgeleitet.

Das LaPro gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie -pflegerischen Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen sehen die Programmpläne für den Geltungsbereich vor:

#### Teilplan „Naturhaushalt/ Umweltschutz“

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Industrie und Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Wie oben dargestellt entspricht dies nicht mehr den Zielen nach Flächennutzungsplanänderung. Analog werden daher die Ziele für Siedlungsgebiete und der Grad der Berücksichtigung durch die Planung betrachtet. Ziel ist die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung). Bei Verdichtungen sind kompensatorische Maßnahmen zu ergreifen. Boden- und Grundwasserschutz sind bei Entsiegelung zu berücksichtigen. Es ist eine dezentrale Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers notwendig. Emissionsarme Heizsysteme sind zu fördern. Stadtbäume sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und eine nachhaltige Pflege ist zu sichern. Die bioklimatische Situation und die Durchlüftung sind zu verbessern. Grün- und Freiflächen sind zu erhalten, zu vernetzen und neu zu schaffen. Klimawirksame Strukturen sind zu vernetzen und die Rückstrahlung (Albedo) ist zu erhöhen.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen. Es ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ geplant. In den Wohngebieten und in dem Sondergebiet erfolgt auf 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses eine extensive Dachbegrünung. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine extensive Begrünung der Dächer durch das Musterraumprogramm geregelt. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf werden Bäume über zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Für den Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche können keine Aussagen getroffen werden, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand

der Festsetzungen ist. Der Bebauungsplan sichert nur die für die Straßenplanung benötigten Flächen. Die genaue Straßenplanung erfolgt in einem eigenen Genehmigungsverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des Wasserschutzgebietes Tegel. Ziel ist die Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers, die Vermeidung von Bodenversiegelungen sowie die verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Betriebe. Es soll keine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen erfolgen. Im Bereich des Wasserschutzgebietes sind Altlasten vorrangig zu erkunden und zu sanieren. Bestehende Gewässer mit Grundwasseranschluss sind besonders zu schützen. Dauerhafte Grundwasserfreilegungen sind zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen sind keine wassergefährdenden Stoffe zu verwenden.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen. Durch die Planung eines Siedlungsgebietes sind keine negativen Wirkungen zu erwarten. Mit Altlasten ist entsprechend umzugehen.

Darüber hinaus wird der östliche Teil des Geltungsbereichs im Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz als Vorsorgegebiet Kiima dargestellt. Klimatisch wirksame Freiräume sind zu erhalten und Freiflächen zu vernetzen. Der Luftaustausch ist zu sichern und zu vernetzen, Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sind zu vermeiden. Öffentliche Grünanlagen sind zu sanieren. Stadtbäume sind zu erhalten und neu zu pflanzen, dabei ist eine nachhaltige Pflege zu sichern. Auch die Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwassergebiet sind zu sichern. Die Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen sind dauerhaft zu sichern. Die lufthygienische Situation ist zu verbessern. Bodenversiegelung ist zu vermeiden und auszugleichen.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen teilweise. Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ festgesetzt. Damit kann ein Teil des bestehenden Baumbestandes erhalten werden und eine klimatisch wirksame Fläche gesichert werden. Am östlichen Grundstücksrand werden Bäume über zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und des Sondergebiets sind extensiv zu begrünen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine extensive Begrünung der Dächer durch das Musterraumprogramm geregelt. Die zukünftige Versiegelung in Bezug auf die Quartiersentwicklung liegt deutlich unter der Bestandsversiegelung. Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ein Baum zu pflanzen. Das im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) anfallende Niederschlagswasser kann im Gebiet weitgehend gehalten werden.

Für den Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche können keine Aussagen getroffen werden (s. o.).

#### **Teilplan „Biotop- und Artenschutz“**

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar. Diese Flächendarstellung ist auch mit den aktuellen Planaussagen des Flächennutzungsplans kompatibel. Die durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägte, außerordentlich hohe biologische Vielfalt soll hier erhalten werden. Dafür sollen natur- und kulturgeprägte Landschaftselemente wie z. B. Pfuhe oder Gräben in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebiete geschützt, wiederhergestellt und gepflegt werden. Für Flora und Fauna sollen zusätzliche Lebensräume geschaffen werden. Nutzungsintensivierungen sollen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung kompensiert werden. In Grün- und Parkanlagen soll die Pflege zumindest in Teilen extensiviert werden. Der gebietstypische Baumbestand insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und

Obstbäume in Kleingärten soll erhalten werden. In Großsiedlungen ist die Biotopqualität zu verbessern. Wertvolle Biotope sollen erhalten und örtliche Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen entwickelt werden.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen teilweise. Es soll eine zentral gelegene private Grünfläche festgesetzt werden. Damit kann ein Teil des bestehenden Baumbestandes und somit eine wichtige Biotopfunktion erhalten werden. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden Bäume über zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und des Sondergebiets sind extensiv zu begrünen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine extensive Begrünung der Dächer durch das Musterraumprogramm geregelt. Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Östlich des Plangebietes grenzt eine Fläche an, die aufgrund der räumlichen Nähe zum Rohrbruchteich als Eignungsfläche für den Biotopverbund dargestellt ist.

Für den Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche können keine Aussagen getroffen werden (s. o.).

#### **Teilplan „Landschaftsbild“**

Der Programmplan Landschaftsbild stellt den Geltungsbereich als Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar. Diese Flächendarstellung ist auch mit den aktuellen Planaussagen des Flächennutzungsplans kompatibel. Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung. Ortstypische Gestaltelemente und besondere Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volkspark, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z. B. der 1920er und 1930er Jahre) sind zu berücksichtigen. Durch die Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen soll eine Quartiersbildung erfolgen. Der Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofring als Element der Stadtstruktur soll erhalten und durch neue Parkanlagen ergänzt werden. Der Grünanteil in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzung im Randbereich zu sensiblen Nutzungen) soll entwickelt werden. Landschaftsbildbeeinträchtigungen sind zu beseitigen. Prägende Landschaftselemente sind zu erhalten und zu entwickeln. Ortsbildprägende Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze sind bei Siedlungserweiterung anzulegen.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen teilweise. Es soll eine zentral gelegene private Grünfläche festgesetzt werden. Damit kann ein Teil des bestehenden Baumbestandes erhalten werden und eine Quartiersbildung erfolgen. Der das Landschaftsbild prägende Baumbestand wird teilweise erhalten. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sollen zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt werden. Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ein Baum zu pflanzen. Diese geplante Festsetzung schafft auch einen Anreiz in den Wohngebieten einen Teil des Baumbestands zu erhalten, da dieser anrechenbar ist.

Für den Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche können keine Aussagen getroffen werden (s. o.).

#### **Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“**

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar. Wie oben dargestellt entspricht dies nicht mehr den Zielen nach Flächennutzungsplanänderung. Analog werden daher die Ziele für Siedlungsgebiete durch die Planung betrachtet. In diesem Teilplan wird der Grad der Versorgung durch Grünflächen dargestellt. Dabei wird von beste-

henden Siedlungsflächen ein Radius gebildet und die bestehenden Grünflächen in diesem Radius einbezogen. Die umliegenden Siedlungsbereiche gelten als versorgt mit Grünflächen. Mit einem neuen Wohnquartier wächst der Nutzerkreis an bestehenden Grünräumen, so dass sich die Versorgungssituation verschlechtert. Aufgrund des hohen Anteils an Grünflächen im Umfeld kann man aber davon ausgehen, dass dennoch weiterhin eine Versorgung gegeben ist und auch das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) selbst gute Ausgangsbedingungen hat. Ziel für den Versorgungsbereich IV ist die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiflächen und Infrastrukturf lächen, eine Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum und die Vernetzung von Grün und Freiflächen, die Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen. Es soll ein öffentlicher Spielplatz und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ festgesetzt werden. Die Fläche ist für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar. In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ werden Sportanlagen entstehen.

Von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sind keine positiven Wirkungen auf die Erholung und Freiraumnutzung zu erwarten.

#### **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt Suchräume und Flächen dar, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich ist nicht Teil der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption.

#### **2.2.2.2 Landschaftsplan**

Für den Geltungsbereich wurde kein Landschaftsplan aufgestellt oder befindet sich in Aufstellung.

#### **2.2.2.3 Stadtentwicklungsplan Klima / Klima KONKRET**

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Ziel dieses Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des StEPs Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren,
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,

- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern sowie
- die Infrastruktur der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Die räumlich dargestellten Ziele des Stadtentwicklungsplans Klima wurden basierend auf dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Flächennutzungsplan mit der gemischten Baufläche M2 erstellt. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W2 mit einem großflächigen Gemeinbedarfsstandort Schule dargestellt. Die Zielaussagen des StEP Klima sind damit zum Teil überholt, da sie sich auf eine veraltete Flächennutzungsplandarstellung beziehen. Wenn dies der Fall ist, werden in Analogie zu den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans Aussagen abgeleitet.

Der Geltungsbereich ist im Bestand bereits tags bioklimatisch belastet (Karte 01). Es handelt sich gemäß StEP Klima um einen Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung (Karte 03). Da gemäß Flächennutzungsplan nun eine Wohnbaufläche mit einem großflächigen Gemeinbedarfsstandort Schule geplant ist, ist die Empfindlichkeit des Standortes höher zu bewerten als die noch im StEP Klima zugrunde gelegte überwiegende Arbeitsplatznutzung. Im Bereich des Geltungsbereichs sind die Stadtbäume als potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer dargestellt (Karte 04). Die Flächen im Geltungsbereich sind an die Trennkanalisation angeschlossen (Karte 07). Der Siedlungsraum weist gemäß StEP Klima einen geringen Versiegelungsgrad von 20-30 % auf (Karte 08). Tatsächlich sind im Bestand 58 % der Flächen versiegelt, wie eine Kartierung der Biotoptypen zeigte. Die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Versiegelungen ist demnach geringer als durch den StEP Klima angenommen. Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich im Handlungsraum Trennsystem (Karte 9). Versickerungspotenziale sind vorrangig auszuschöpfen (Karte 10).

Der Geltungsbereich ist keinem Aktionsplan zugeordnet (Karte 12).

Zur Vertiefung und Profilierung der Inhalte des StEP Klima 2011 wurde im Juni 2016 der StEP Klima KONKRET als Werkzeug- und Ideenkasten für Maßnahmen zur Anpassung des Stadtgefüges an die Folgen des Klimawandels verabschiedet. Für die beiden Leitthemen Hitzeanpassung und wassersensible Stadtentwicklung werden im StEP Klima KONKRET Optimierungen von Anpassungsmaßnahmen in unterschiedlichen Stadtstruktur- und Flächentypen aufgezeigt. Geeignete Klimaanpassungsmaßnahmen sind aus dem StEP Klima KONKRET für den Stadtstrukturtyp „Geschosswohnungsneubau“ und die Flächentypen „Straßen und Plätze“ sowie „Grün- und Freiflächen“ zu entnehmen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima befindet sich in Überarbeitung (StEP Klima 2.0).

Den Zielen des StEP Klima wird teilweise entsprochen. Der Versiegelungsgrad für das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) reduziert sich gegenüber dem tatsächlich als versiegelte Fläche kartierten Bestand (58 % des Plangebiets). Damit reduzieren sich auch Aufheizungseffekte. Im zentralen Bereich soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ gesichert werden. Damit kann ein Teil des klimarelevanten Baumbestandes gesichert werden. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sollen zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt werden. Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ein Baum zu pflanzen. 75 % der Dachflächen in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und des Sondergebiets sind extensiv zu begrünen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine extensive Begrünung der Dächer durch das Musterraumprogramm geregelt. Niederschlagswasser soll im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) zur Versickerung gebracht werden.

Für den Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche können keine Aussagen zur klimaentlastenden Gestaltung getroffen werden, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Der Bebauungsplan sichert

nur die für die Straßenplanung benötigten Flächen. Die genaue Straßenplanung erfolgt in einem eigenen Genehmigungsverfahren.

#### **2.2.2.4 Lärminderungsplanung**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 wird Bilanz gezogen und der Lärmaktionsplan 2008 und die hierin aufgezeigten Maßnahmen fortgeschrieben, sofern sie noch nicht umgesetzt wurden.

Der Lärmaktionsplan 2008 bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind (Tempo 30, Verbesserung der Straßenraumorganisation, Fahrbahnsanierungen). Sind in den Plänen planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen, haben Planungsträger dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Die Lärmaktionsplanung erfolgt sowohl rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene als auch konkretisierend für 12 ausgewählte Konzeptgebiete und 8 ausgewählte Konzeptstrecken. Die Konzepte gelten auch mit der Lärmaktionsplanung 2013-2018 (bis auf wenige Ausnahmen) weiter. Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem von vier bestehenden Modellgebieten bzw. Konzeptgebieten bzw. -strecken zur Lärminderung.

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 identifiziert neue Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Nachtkonzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Mit der Quartiersgarage werden damit bereits Ziele dieses Plans aufgegriffen. Gemäß Umweltatlas Berlin treten an der Daumstraße Werte von 65-70 dB(A) tags auf. Nachts werden Werte von 50-55 dB(A) erreicht. Damit begrenzt eine Straße mit hoher Lärmbelastung im Bestand das Plangebiet. Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel formuliert. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Durch die Planung wird es zu einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs kommen, da die Nutzung im Bestand in Teilen brachliegt. Der Bebauungsplan hält die erforderliche Fläche für den Ausbau der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße (siehe Kap. I 1.5.1) vor. Dort wird mit einer deutlich höheren Lärmbelastung als bisher zu rechnen sein. Das Gebiet bleibt aber selbst überwiegend autofrei. Es werden eine Quartiersgarage und Tiefgaragen im Wohngebiet WA 1 geplant. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Umweltauswirkungen durch ein schalltechnisches Fachgutachten untersucht und die Erheblichkeit der Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr eingeschätzt. In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Reduzierung der schalltechnischen Umweltauswirkungen aufgenommen.

#### **2.2.2.5 Luftreinhalteplanung**

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, wurden in der Europäischen Gemeinschaft strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht übernommen. Die Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualität und saubere Luft für Europa) vom 21.05.2008 in deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erlass der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) im August 2010. Erstmals



werden nun auch neben den Feinstäuben PM<sub>10</sub> kleinere Partikel bis 2,5 µm (PM<sub>2,5</sub>) geregelt.

Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> musste Berlin bis 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufstellen. Der Luftreinhalteplan 2005-2010 enthält eine Vielzahl von Maßnahmen. Kernstück ist die stufenweise Einführung der Umweltzone.

Es folgte die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin von 2011-2017. Hierbei spielte auch der kommende Zielwert für Benzo[a]pyren eine Rolle. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffimmissionen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe. Da die bisherigen Maßnahmen in Berlin weiterhin nicht zur Einhaltung der Grenzwerte geführt haben, wurde im Juli 2019 die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans vom Berliner Senat verabschiedet. Kernstück ist die weiterführende Reduzierung der Stickstoffdioxide in der Luft, welche zu drei Vierteln aus dem motorisierten Straßenverkehr stammen. Die Maßnahmen basieren stadtweit auf der technischen Optimierung der Linienbusse, der Förderung von Elektrofahrzeugen sowie der Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung und der Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel. Hinzu kommen lokale Maßnahmen mit vermehrten Tempo 30-Zonen (die teilweise bereits in Kraft getreten sind) und Dieseleinfahrtsverbote für acht Straßen für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euronorm Euro 5/V.

Die Daumstraße und die Rhenaniastraße sind mit Feinstaub PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> nur gering belastet. Eine Zunahme des planungsbedingten Ziel- und Quellverkehrs wird nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Die Planung entspricht damit zusammen mit der geplanten Festsetzung einer Quartiersgarage sowie der Sicherung der Flächen zur Verbreiterung der Rhenaniastraße für die Straßenbahn den Zielen der Luftreinhalteplanung

#### **2.2.2.6 Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln)**

Zweck dieses Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Ziel ist es, die klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 um mindestens 70 %, bis 2040 um mindestens 90 % und spätestens bis 2045 um mindestens 95 % im Vergleich zu 1990 zu senken.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Energiewendegesetzes, indem Solar- oder Photovoltaikanlagen ermöglicht werden und eine Quartiersgarage geschaffen wird, die ein autofreies Quartier ermöglicht.

#### **2.2.2.7 Solargesetz Berlin**

Berlin hat am 17. Juni 2021 das Solargesetz Berlin beschlossen. Das Gesetz trat am 16. Juli 2021 in Kraft. Die Solarpflicht wird jedoch erst ab dem 01.01.2023 gelten.

Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Das Gesetz regelt für Neubauten und den Bestand im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches eine Mindestgröße für Photovoltaikanlagen. Bei Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> müssen mindestens 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes mit Photovoltaikanlagen bedeckt sein. Bei wesentlichen Umbauten des Dachs müssen Photovoltaikanlagen mindestens 30 % der Nettodachfläche eines Gebäudes bedecken.

Im Bebauungsplan sind technische Dachaufbauten nicht ausgeschlossen, daher sind Solar- oder Photovoltaikanlagen grundsätzlich zulässig.

### 3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### 3.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan 5-98 und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von Wohngebieten mit einer baulich integrierten Kita, eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“, einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, einen öffentlichen Spielplatz, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ und eine öffentliche Verkehrsfläche vor. Der Bebauungsplan sichert Flächen, die für eine Verbreiterung der Rhenaniastraße benötigt werden.



Abb. 4: Schutzgutbezogene Untersuchungsräume (Stand Abstimmung Untersuchungsumfang nach § 4 Abs.1 BauGB)

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden und Kultur- und sonstige Sachgüter erstreckt sich auf den Geltungsbereich selbst, da über den Geltungsbereich hinaus keine Auswirkungen zu erwarten sind. Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal bestehend aus zwei Gebäuden.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt umfasst auch die angrenzende Grünfläche um den Rohrbruchteich. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Rohrbruchteich ist der Biotopverbund hier zu stärken.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Klima/Luft umfasst neben dem Geltungsbereich die angrenzenden Flächen zur Havel sowie zum Rohrbruchteich, da diese klimatisch entlastend wirken, sowie Teile der Daumstraße und der Rhenaniastraße, da hier die lufthygienischen Belastungen durch den zusätzlichen Verkehr steigen könnten.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild umfasst die Flächen, zu denen Sichtbeziehungen zu den Flächen des Geltungsbereichs bestehen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit werden der Geltungsbereich selbst, die angrenzenden empfindlichen Wohnnutzungen sowie die ggf. stärker belasteten angrenzenden Straßen betrachtet.

Die Untersuchungsräume wurden zur Abstimmung des Umfangs für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegrenzt (siehe Abb. 4). Vor der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 49 und 50 erweitert. Die Unterlagen wurden über die Bestandsdarstellung und Prognose der Umweltauswirkungen für diese beiden Grundstücke ergänzt.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen mit ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

### **3.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 den Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 5-98 gefasst. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen sind die Bestandserfassungen und -bewertungen von 2019. Seit 2019 erfolgten bereits Veränderungen im Bestand mit dem Abriss von Hallen. Der Vegetationsbestand blieb aber erhalten, so dass die Bestandserfassungen und -bewertungen weiterhin als Abwägungsgrundlage geeignet sind.

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

#### **3.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

##### **3.2.1.1 Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 5-98 und der zu dieser Zeit durchgeführten Bestandserfassung überwiegend durch gewerbliche Betriebe in Hallenbauweise, Freiflächen sowie einen dichten Baumbestand im zentralen Bereich geprägt. Nördlich der gewerblich genutzten Fläche verläuft die Rhenaniastraße.

### Bioklima

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Umweltatlas Berlin den Siedlungsräumen mit günstiger thermischer Situation zugeordnet. Der Versiegelungsgrad beträgt gemäß Biotoptypenkartierung 58 %. Damit befindet sich bioklimatisch relevante Vegetation auf 42 % des Plangebietes. Die an der westlichen Grenze verlaufende Daumstraße ist durch eine ungünstige thermische Situation geprägt. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich ausgedehnte Grünflächen, die die höchste Schutzwürdigkeit aufweisen. Die Flächen im Geltungsbereich weisen keine Vulnerabilität gegenüber Stadtklima aufgrund der demographischen Zusammensetzung oder aufgrund einer klimasensiblen Gebäude-/ Flächennutzung auf.

### Verkehr und Lärm

Nach Schließung des Flughafens Tegel am 8. November 2020 ist das Gebiet nur an den Rändern durch Verkehrslärm von der Rhenaniastraße und Daumstraße belastet. Der Straßenverkehrslärm liegt auf der Rhenaniastraße tags als auch nachts in der Straßenmitte bei >65 dB(A) und wird dann mit Abstand zur Straßenmitte geringer.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind seitens der Daumstraße stark durch Verkehrslärm vorbelastet. Der Straßenverkehrslärm liegt gemäß Umweltatlas auf der Daumstraße tags als auch nachts in der Straßenmitte bei >75 dB(A) und wird dann mit Abstand zur Straßenmitte geringer. Der Schall breitet sich entlang der Straße aus und wird dann zur Mitte des Geltungsbereichs geringer. An der Daumstraße liegen im Bestand Werte im gesundheitsgefährdenden Bereich vor.

Vor Beginn der Baumaßnahme für das Stadtquartier Waterkant wurde die Situation im MIV im Rahmen einer Verkehrszählung (SenUVK 2017 (jetzt SenUMVK) aus SHP, Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, Juni 2022) quantifiziert.

Dabei wurden folgende Analyseverkehrsstärken ermittelt:

- Daumstraße (nördlich Pohleseestraße): 17.500 Kfz/24 h
- Rhenaniastraße (östlich Daumstraße): 6.700 Kfz/24 h
- Daumstraße (südlich Rhenaniastraße): 15.000 Kfz/24 h
- Pohleseestraße (westlich Daumstraße): 2.850 Kfz/24 h

Bereits im Bestand ist das Umfeld stark durch Verkehrslärm belastet. In der Daumstraße IO 14 und 15 und Ecke Rhenaniastraße IO 17 (alle im MI, im Geltungsbereich der B-Pläne VIII-515 und VIII-524b) werden Pegel von bis zu 69,4 dB(A) tags und 61,8 dB(A) nachts erreicht und überschreiten die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Aber auch in der Rhenaniastraße IO 18 und Am Havelgarten 1b IO 19 (beides im WA) sind die Pegel mit bis zu 67,3 dB(A) tags und 59,7 dB(A) nachts ähnlich hoch und überschreiten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich.

Auch die 2. Stufe der Lärmaktionsplanung, der Schwellenwert der Gesundheitsrelevanz von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird an fast allen Immissionsorten überschritten. An einigen Immissionsorten wird nachts bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) überschritten.

### Erholung

Die Flächen im Geltungsbereich haben keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich mit den Rohrbruchwiesen eine Grünanlage.

### **3.2.1.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung und einer Erhöhung der Verkehrsmengen, da die Vorbelastung bereits im Bestand hoch ist und im Bereich der Wasserstadt Oberhavel verschiedene Wohngebietsentwicklungen geplant sind.

Die Flächen im Geltungsbereich haben keine Bedeutung als Erholungsfläche und damit auch keine Empfindlichkeit bezüglich der Erholungsnutzung.

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung in Form von Vegetationsverlust im Geltungsbereich ist hoch. Die Vegetation führt dazu, dass die thermische Situation im Gebiet noch günstig ist.

### **3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

#### **3.2.2.1 Bestand**

Im Zentrum des Geltungsbereichs befindet sich wertvoller alter Baumbestand, der aufgrund des fortschreitenden Sukzessionsstadiums, der vorhandenen Artenzusammensetzung (vorrangig einheimische Baumarten) und der Alt- und Tothholzstruktur im innerstädtischen Siedlungszusammenhang große Potenziale als naturnahe Habitatinsel hat und somit vor allem von Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie den Biotopverbund ist. Neben ihrer Bedeutung für das Gebiet selbst sind die Flächen auch für den Biotopverbund zwischen dem Ufergrün an der Havel sowie den Rohrbruchwiesen und dem Rohrbruchteich östlich des Geltungsbereichs von wesentlicher Bedeutung. Der waldartige, geschlossene Baumbestand und die Vielfalt der einzelnen Vegetationsbestände mit einer hohen Artenvielfalt stellen ein wichtiges Habitat für Tiere dar.

Die Biotoptypen im Geltungsbereich wurden erfasst (Dr. Köstler 2019, vgl. auch Anhang 1).

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage der Biotoptypenliste und der Beschreibung der Biotoptypen Berlin.

Ein Biotoptyp ist ein abstrahierter Typus aus der Gesamtheit gleichartiger Biotope mit weitgehend einheitlichen Voraussetzungen für die Lebensgemeinschaften. Es sind Lebensräume, die durch bestimmte Pflanzengesellschaften gekennzeichnet sind. Die Ansprache der betreffenden Biotopklasse (01 - 12) erfolgt zunächst durch Zuordnung zu gut voneinander abgrenzbaren Lebensraumtypen (z.B. Fließgewässer, Stillgewässer, Moore, Wälder usw.). Innerhalb dieser Biotopklassen werden die Biotoptypen nach bestimmten Ausbildungen (z.B. Fließgewässer, Seen), nach der Art ihrer Entstehung (z.B. künstliche Gewässer) oder nach groben pflanzensoziologischen Einheiten (meist Klassen oder Verbände) gegliedert. Die einzelnen Biotoptypen und deren Untereinheiten werden nach pflanzensoziologischen Gesichtspunkten oder bestimmten Formen der anthropogenen Nutzung voneinander abgegrenzt.

Der Geltungsbereich ist durch Gewerbebrachen, Kleingewerbe, Lagerflächen und in den Randbereichen durch mehrschichtige Gehölzbestände und Vorwaldstadien geprägt. Die Rhenaniastraße wird durch eine mittelalte Spitzahornreihe (*Acer platanoides*) gesäumt (Biotoptyp: 07142511).

In der Nordspitze des Geländes zwischen Daumstraße und Rhenaniastraße liegt eine Gewerbebrache (Biotoptyp: 12320) mit großen Hallen und umfangreichen versiegelten Flächen (Biotoptyp: 12750). Zum zeitlichen Ausgangspunkt der Erfassung, der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Anteil von Vegetationsflächen im Bereich der Gewerbebrache gering. In der Nordspitze hat sich im Bereich einer ehemaligen Grünfläche ein kleiner mehrschichtiger Gehölzbestand mit Dominanz des Spitz-Ahorns (*Acer platanoides*) entwickelt (Biotoptyp: 07311). An den Grundstücksgrenzen an Daum- und Rhenaniastraße wachsen schmale, ursprünglich geschnit-

tene Feldahornhecken (*Acer campestre*), die inzwischen durchwachsen (Biotoptyp: 07135111). Gemäß Biotoptypenkartierung steht südlich der großen Halle ein wertvoller Eichenbestand (*Quercus robur*) mit Ahornunterwuchs (Biotoptyp: 07311). Weiter südlich erstreckt sich um die versiegelten Flächen eine Ruderalflur mit Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Aufwuchs von Robinie (*Robinia pseudacacia*), Hybrid-Pappel (*Populus x canadensis*) u. a. (Biotoptyp: 032102). (Im Zuge Bau-feldfreimachung/ Abbruch, wurden zwischenzeitlich teils Vegetationsflächen entfernt, für die Umweltprüfung ist aber der Zustand vor Bau-feldfreimachung maßgeblich).

Südöstlich der Gewerbebrache schließt ein altes, durch Kleinbetriebe genutztes Gewerbegebiet (Biotoptyp: 12310) an. Die Außenflächen sind geprägt durch Lagerflächen (Biotoptyp: 12740), Parkplätze (Biotoptyp: 12641) und gärtnerisch angelegte Flächen um die Gebäude (Biotoptypen: 10271, 10272, 10273), die vielfach verwildert sind. Kleine Rasenflächen in der Nähe der Gebäude und eine größere Rasenfläche südöstlich der Einfahrt zum Gewerbegebiet an der Rhenaniastraße werden sehr extensiv gepflegt und wurden als ruderale Wiesen erfasst (Biotoptyp: 051131). Eine magere Rasenfläche nordwestlich der Einfahrt entspricht einem ruderalen Halbtrockenrasen (Biotoptyp: 03229). Auffällig ist hier das zahlreiche Vorkommen des neophytischen Weißen Mauerpfeffers (*Sedum album*). In der Umgebung der Gebäude stehen außerdem kleine Baumgruppen; häufigste Baumart ist der Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Aber auch einige wertvolle Alteichengruppen oder einzelne Alteichen (*Quercus robur*) sind vertreten (Biotoptypen: 0715211, 0715311). Das Wegenetz des Gewerbegebietes ist asphaltiert (Biotoptyp: 12654).

Das Gewerbegebiet wird im Nordwesten, Osten und Südwesten von dichten, mehrschichtigen Gehölzbeständen umgeben (Biotoptyp: 07311). Dominante Gehölzart ist auch hier der Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Begleitarten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) u. a. An den Rändern wurden vielfach Schneebeeren (*Symphoricarpos albus*) gepflanzt (Biotoptyp: 10272), die in den Gehölzbeständen auch umfangreich verwildert sind.

Südwestlich des Gewerbegebietes liegt ein großer, soweit erkennbar, überwiegend versiegelter Lagerplatz mit Baustoff- und Erdlagerflächen (Biotoptyp: 12740). Stellenweise sind auf den Erdlagerflächen nitrophile Staudengesellschaften entstanden (Biotoptyp: 0324322).

Westlich des Lagerplatzes ist ein gemischter Vorwald mit Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hybrid-Pappel (*Populus canadensis*) u.a. aufgewachsen (Biotoptyp: 082828).

Im Südosten wird der Geltungsbereich durch eine Zufahrtstraße zu den angrenzenden Gewerbeflächen begrenzt (Biotoptyp: 12612). Im Nordwesten wird die Straße durch eine lückige Hybridpappelreihe (*Populus x canadensis*) gesäumt (Biotoptyp: 07142612). Am Südostrand steht eine Baumgruppe mit älteren Hybrid-Pappeln (*Populus canadensis*) und neu gepflanzten Uimen (*Ulmus spec.*) (Biotoptyp: 0715322).

Die Flächen des Geltungsbereichs wurden faunistisch untersucht. Die Gebäude wurden hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen untersucht (Altenkamp 2019). Bei der Besichtigung wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt. Auch der Bunker an der Ostgrenze des Grundstücks weist keine Hinweise auf Ruhestätten von Fledermäusen auf. Hauptgründe für die fehlende Nutzung dürften die offenen Zugänge sein, so dass der Bunker sehr zugig ist, sowie die fehlenden Versteckmöglichkeiten.

Die Nutzung einiger der zahlreichen Baumhöhlen im Altbaumbestand als Quartier ist nicht auszuschließen. Vor Fällung von Höhlenbäumen sind endoskopische Untersuchungen auf einen Fledermausbesatz durchzuführen.

Auch das Vorkommen von Vögeln wurde untersucht. Dabei wurde mit dem Baumpeper eine Rote Liste Art als Durchzügler festgestellt. Die einzige festgestellte streng

geschützte Art war der Grünspecht. Diese Art nutzt ein ausgedehntes Nahrungsrevier, vornehmlich zur bodengebundenen Suche nach Ameisen. Im Wäldchen bestehen potenzielle Nistbäume zur Anlage einer Bruthöhle. Eine Art ohne strengen Schutzstatus und ohne Rote-Liste-Kategorien aber mit einer stark abnehmenden Tendenz in Berlin ist der Girlitz, eine kleine Finkenart mit Bindung an Brachflächen und vegetationsarmen Offenbereichen im Umfeld von Gehölzen. Die Mehrzahl der erfassten Arten zählt zu den Höhlen- und Freibrütern mit enger Bindung an den zentralen Alt-Baumbestand. An Gebäudebrütern sind Haussperling und Hausrotschwanz zu nennen.

Trotz gezielter Nachsuche und geeigneter Habitatstrukturen in den Randbereichen konnten keine Nachweise von Reptilien wie Zauneidechsen erfolgen. Auch Amphibien wurden nicht nachgewiesen. Dies ist auf die Barrierewirkung der Straßen zurückzuführen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte der Hinweis, dass Biber zwar nicht direkt im Geltungsbereich vorkommen, aber der Rohrbruchteich und die Rhenaniawiesen sowie der gesamte Uferbereich des Alten Spandauer Schiffahrtskanals um die Insel Gartenfeld östlich des Geltungsbereichs ein Biber-Lebensraum von berlinweiter Bedeutung ist. Die Rhenaniastraße wirkt sich bereits mit dem aktuellen Zustand und der Nutzungsfrequenz negativ auf die lokale Population des Bibers aus. Seit 1999 wurden bereits mindestens 11 Biber bei der Querung der Rhenaniastraße überfahren.

#### **3.2.2.2 Empfindlichkeit**

Im Bereich des wertvollen Gehölzbestandes südlich der Lagerhalle im Norden besteht die höchste Empfindlichkeit, da hier alte Eichen bestandsbildend sind. Im Bereich der mehrschichtigen Gehölzbestände im mittleren Bereich des Grundstücks sowie der wertvollen Einzelbäume besteht eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit. Im Bereich der Rhenaniastraße besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit wegen des Vorkommens des Bibers.

#### **3.2.3 Schutzgut Boden**

##### **3.2.3.1 Bestand**

Der Geltungsbereich liegt im Warschau-Berliner-Urstromtal.

Der Versiegelungsgrad beträgt gemäß Biotoptypenkartierung 58 %.

Im Rahmen der Baugrundbegutachtung wurden Flächen festgestellt, die mit Vegetation bewachsen sind, aber dennoch unter ein paar Zentimetern Humusaufgabe versiegelt sind. Die Versiegelung wurde neu ermittelt und liegt demnach im Bestand höher. Der Umweltprüfung wurde auf der Grundlage des Baugrundgutachtens daher für das Schutzgut Boden ein Versiegelungsgrad von 60 % zu Grunde gelegt.

Im gesamten Geltungsbereich liegen auch außerhalb der versiegelten Flächen extrem stark veränderte Bodenverhältnisse vor. Die Flächen im Geltungsbereich südlich der Rhenaniastraße sind seit über 100 Jahren intensiv gewerblich genutzt. Die Naturnähe ist sehr gering. Es liegen extrem stark veränderte Böden vor. Die im Gebiet vorherrschende Bodengesellschaft ist Lockersyrosem + Regosal + Pararendzina. Es handelt sich um Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt. Die Böden sind insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel in Bezug auf die fünf Bodenfunktionen (Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Archivfunktion für die Naturgeschichte – Summe der Einzelbewertungen < 9 und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen) geprägt.





Abb. 5: Versiegelte Flächen nach Auswertung Biotoptypen und Baugrundgutachten

Das Plangebiet liegt laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ im sog. Unerheblichkeitsbereich.

Es handelt sich um Böden geringer Schutzwürdigkeit ohne besondere Anforderungen. Die Fläche der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche gehört zum Teil ebenfalls zum Unbedenklichkeitsbereich. Für den Bereich der Bestandsstraße werden keine Planungsaussagen getroffen. Damit gelten im Geltungsbereich die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen.

#### Alllasten

Das Grundstück ist aufgrund der industriellen Vornutzung als Alllast gem. BBodSchG kategorisiert. Die Eintragung in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzungen der Flächen (historische, alllastenverdächtige Fläche). Durch die frühere Nutzung kam es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers.

Die betroffenen Bereiche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Bebauungsplan VIII-516 gekennzeichnet und werden zunächst auch im Bebauungsplan 5-98 übernommen. Im September 2020 wurde ein mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) abschließend abgestimmtes Erkundungsprogramm zur Defizitbeseitigung hinsichtlich einer Neubewertung nach BBodSchV bei Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich umgesetzt (siehe Kap. III 3.8). Der Bebauungsplan umgrenzt zwei Flächen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Bodensanierung in Teilbereichen ist in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde SenUMVK und nach deren Anforderungen durchzuführen. Die Neubewertung der Katasterflächen gem. Bundesbodenschutzgesetz und seiner Verordnung erfolgt ausschließlich durch die Bodenschutzbehörde SenUMVK. In deren Ergebnis sind sowohl weiterführende Erkundungsmaßnahmen sowie Maßnahmen



zur Gefahrenabwehr im System Boden und Grundwasser nicht auszuschließen, die dann dem Sanierungspflichtigen (Zustandsstörer) gem. § 4 BBodSchG gegenüber auferlegt werden (Sanierungsanordnung, Öffentlich-Rechtlicher Vertrag etc.).

Die Erkundungsergebnisse, die für eine Neubewertung nach BBodSchV erforderlich sind, liegen derzeit SenUMVK vor. Im Ergebnis erster Abstimmungen mit SenUMVK ist davon auszugehen, dass außer kleinräumigen Bodenaustauschmaßnahmen sowie lokalen Nachuntersuchungen keine weiteren Anforderungen bestehen.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich einer Grundwasserschadensfahne (Arsen), deren Ausdehnung durch SenUMVK überwacht wird. Im Geltungsbereich sind keine Arsenbelastungen im Grundwasser nachgewiesen. Da sich der Geltungsbereich in der Nähe einer Grundwasserschadensfahne (Arsen) befindet, ist die Grundwassernutzung ggf. nur mit Einschränkungen möglich.

Unter der erforderlichen Berücksichtigung der Belange des nachsorgenden Bodenschutzes/Aitlasten und vorbeugender Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiet bestehen gegen die Planungsziele von Seiten der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei Eingriffen in den Boden gelten die Vorschriften des Abfallrechts bzgl. einer ordnungsgemäßen Deklaration und Entsorgung des Aushubs.

#### **Kampfmittel**

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich vor. Eine präventive Untersuchung vor baulichen Maßnahmen ist im Interesse des Bauherrn und nicht Gegenstand der Festsetzungen.

#### **3.2.3.2 Empfindlichkeit**

Die Veränderungsempfindlichkeit wird für die bereits versiegelten Flächen als gering bewertet. Für die unversiegelten Flächen ist die Veränderungsempfindlichkeit zwar höher, aber auch nur als „mittel“ zu bewerten, da auch hier von überformten Böden auszugehen ist.

Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes/ Entwässerung besteht im Geltungsbereich nur eine geringe Empfindlichkeit, da durch die Nutzungsgeschichte bereits Verdichtungen bedingt sind.

#### **3.2.4 Schutzgut Wasser**

##### **3.2.4.1 Bestand**

Für das Schutzgut Wasser ist die Lage des Geltungsbereichs im Warschau-Berliner-Urstromtal prägend. Dementsprechend ist der Flurabstand des Grundwassers hoch und liegt überwiegend bei 2,5-3,0 m bzw. bei 3,0-4,0 m, lokal im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Senke mit einem Flurabstand von 2,0-2,5 m.

Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Tegel, Zone III B rund 180 m von der Havel entfernt. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Havel sind auszuschließen, vor allem im Rahmen der Baumaßnahmen und des Betriebes.

Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes würden sich die Einträge (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht halten. Dies ist im Bestand überwiegend nicht mehr gegeben. Grund hierfür sind insbesondere die stark versiegelten Flächen. Auf den unversiegelten mit Vegetation bestandenen Flächen ist von naturnäheren Verhältnissen auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann dort versickern und verdunsten. Über den Baumbestand kann ein Teil des Niederschlags verdunsten.

Eingriffe oder Nutzungen des Grundwassers unterliegen der Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, II D. In dieses Verfahren wird auch die zuständige Bodenschutzbehörde einbezogen.

#### **3.2.4.2 Empfindlichkeit**

Die Veränderungsempfindlichkeit ist für die Teile des Geltungsbereichs, die versiegelt sind und daher einen naturfernen Wasserhaushalt aufweisen, als gering zu bewerten. Im Bereich der unversiegelten Flächenanteile mit Vegetationsbestand ist die Veränderungsempfindlichkeit hoch.

In Bezug auf die Altlastensituation ist im ganzen Geltungsbereich, außerhalb der bestehenden Rhenaniastraße von einer hohen Veränderungsempfindlichkeit auszugehen.

#### **3.2.5 Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)**

##### **3.2.5.1 Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereichs macht sich vor allem der Einfluss der im Westen verlaufenden Havel sowie weiterer Gewässer bemerkbar. Aufgrund von hohen Wärmespeicherkapazitäten von Gewässern nehmen diese im Verlauf des Tages viel Wärme auf, die sie in der Nacht wieder an die Umgebung abgeben. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebiete unterliegen keiner erhöhten Hitzebelastung in der Nacht, aufgrund eines hohen Grünanteils. Im Geltungsbereich selbst werden im Bestand die höchsten Werte im Bereich der versiegelten Flächen im Osten erreicht. Oberflächlich beträgt der Versiegelungsgrad 58 %. Vor allem die kleine Grün- bzw. Brachfläche im Südwesten, aber auch Grünflächen im Osten des Geltungsbereichs kühlen sich nachts mit Werten zwischen 16°C und 18°C am stärksten ab. Damit tragen sie zur klimatischen Entlastung bei. Zum Vergleich liegen die höchsten Temperaturen in dem versiegelten Bereich zwischen den östlichen Gebäudekörpern (lokal begrenzt >20,0 °C).

Im Bestand werden im Geltungsbereich maximale Windgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s erreicht, die für eine austauscharme Strahlungswetterlage durchschnittlich sind. Dies ist auf den Gebäudebestand im Norden und Osten des Geltungsbereichs zurückzuführen, der einen hohen Strömungswiderstand darstellt. Das geringe Relief führt dazu, dass sich thermische Winde nicht verstärken können. Es gibt ein Strömungsfeld in westliche und südliche Richtung, ausgehend vom Vegetationsbestand im Zentrum des Geltungsbereichs. Nach Norden ergibt sich hingegen keine Durchlüftung, da das Gelände leicht ansteigt und sich der Kaltluftvolumenstrom schon im Geltungsbereich wieder abschwächt. Der Kaltluftvolumenstrom folgt im Groben dem des bodennahen Kaltluftströmungsfeldes. Der Geltungsbereich ist kein Bestandteil einer übergeordneten Kaltluftströmung. Die Flächen im Geltungsbereich haben aufgrund der dichten Bebauung im Norden und Nordosten eine eher untergeordnete klimatische Funktion als Durchlüftungssachse der angrenzenden Wohngebiete. Vom Vegetationsbestand im Zentrum gehen Kaltluftströmungen zum südlich angrenzenden Gewerbe und nach Nordwesten aus.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist im Bestand durch deutliche Hitzebelastungen geprägt. Hierzu zählen die Wohnblöcke nördlich des Geltungsbereichs, die am Tag einer starken bis extremen Hitzebelastung unterliegen. Eine vergleichbare Situation gibt es südlich des Geltungsbereichs im Bereich der Zeilenbebauung. Positiv treten am Tage dagegen Baum bestandene Areale hervor. Dies zeigt sich sowohl außerhalb als auch innerhalb des Geltungsbereichs.

### **3.2.5.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit im gesamten Geltungsbereich gegenüber einem Verlust des Vegetationsbestandes, da dieser sich klimatisch entlastend auswirkt. Gegenüber Barrieren des Kaltluftvolumenstroms besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit, da auch.

### **3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild**

#### **3.2.6.1 Bestand**

Der Geltungsbereich war überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden umfasst der Geltungsbereich einen Teil der Rhenaniastraße. Auf dem Grundstück Daumstraße 52 befand sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung an der Ecke zur Rhenaniastraße eine zweigeschossige Halle. Auf dem Grundstück Rhenaniastraße 35 befanden sich massive Gebäude und mehrere eingeschossige Gewerbehallen sowie zwei denkmalgeschützte Gebäude. Die Zufahrt erfolgte für alle Gewerbebetriebe von der Rhenaniastraße 35. Die Gewerbebauten/-hallen sind in der Zwischenzeit - mit Ausnahme von Garagen auf Flurstück 50 - bereits abgerissen.

Bei den beiden denkmalgeschützten Gebäuden handelt es sich um das Maschinenhaus und das Siebwerk der ehemaligen Pulverfabrik. Die beiden Klinkergebäude befinden sich im Zentrum des Geltungsbereichs und sind von altem Baumbestand umgeben. Das Maschinenhaus wird derzeit als Werkstatt und Lager genutzt.

Die Daumstraße ist sehr breit ausgebaut und wirkte in Bezug auf die Brachflächen um die gewerblichen Nutzungen überdimensioniert. Die gewerbliche Nutzung ist eingezäunt und im nördlichen Teil durch unbebaute Freiflächen geprägt. Zum Teil befindet sich ein hoher Baumbestand auf der Fläche.

#### **3.2.6.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich eines Verlusts des prägenden Baumbestandes im Geltungsbereich.

### **3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **3.2.7.1 Bestand**

Im Geltungsbereich selbst befindet sich mit dem Maschinenhaus und dem Siebwerk 2 ein Denkmal der ehemaligen Pulverfabrik.

Im Plangebiet ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers „Lager Salzhof“ aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt.

Es ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen.

#### **3.2.7.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Veränderungsempfindlichkeit in Bezug auf die denkmalgeschützte Bausubstanz und Bodendenkmale. Planungen und Konzepte sowie Bodeneingriffe sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **3.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich die naturschutzfachliche Wertigkeit gegenüber dem Bestand (Basisszenario) im Bereich des Plangebietes nicht weiter signifikant erhöhen. Durch die versiegelten Flächen im Bereich der Straße sowie die gewerbliche Vornutzung sind bereits Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushaltes und der Lebensraumfunktion gegeben. Der

Baumbestand und die Waldflächen im Bestand würden aber vollständig erhalten werden.

In dem zurzeit geltenden Bebauungsplan VIII-516 aus dem Jahr 2008 sind die Flächen überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“. Es sind zwei Flächen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Das festgesetzte Nutzungsmaß beträgt 0,5 GRZ. Es könnten 45.381 m<sup>2</sup> durch Hauptanlagen überbaut werden. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind zwar nicht überbaubar, sind aber in die Flächenberechnung einzubeziehen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden. Damit wären weitere 22.691 m<sup>2</sup> durch Nebenanlagen überbaubar. Insgesamt ergibt dies eine planungsrechtlich zulässige Versiegelung von 68.072 m<sup>2</sup>. Damit würde die Versiegelung gegenüber dem Bestand (57.678 m<sup>2</sup>) um rund 1 ha zu nehmen. Die wertvollen baumbestandenen Flächen sind überwiegend durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen geschützt. Aufgrund der zulässigen Neuversiegelung würden aber erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls zu erwarten, da keine Festsetzungen zur räumlichen Einbindung des Plangebietes getroffen wurden. Der überwiegende Erhalt des Baumbestands hat eine positive Wirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild. Es sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten, da gewerbliche Nutzungen im Plangebiet zulässig sind. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da das Denkmal einem gesetzlichen Schutz unterliegt.

Die nun als Wald zu beurteilenden Flächen haben sich erst nach der Festsetzung des Bebauungsplans VIII-516 gebildet. Demnach wäre ein Erhalt oder ein Waldausgleich erforderlich.

### **3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage des Planungskonzeptes des Bebauungsplans. Aus dem Planungskonzept werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Bei der Prognose werden die Bereiche „Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche)“, bestehend aus den Wohngebieten WA 1-WA 3, dem Sondergebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“, und der Bereich „öffentliche Verkehrsfläche“ unterschieden.

Der Bebauungsplan 5-98 sieht entlang der Daumstraße das Wohngebiet WA 1 vor. Südlich schließt das Wohngebiet WA 3 an. In der nordwestlichen Spitze des Plangebietes ist ein Sondergebiet „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ geplant.

Ein weiteres Wohngebiet WA 2 ist an der Rhenaniastraße vorgesehen. An der Rhenaniastraße soll auch ein Schulstandort gesichert werden. Im zentralen Bereich sind eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ und ein öffentlicher Spielplatz geplant. Der Spielplatz schließt im nordwestlichen Bereich an die Rhenaniastraße an.

Unmittelbar angrenzend an die Daumstraße und an die Rhenaniastraße sind 5- bis 6-geschossige Baukörper plus Staffelgeschoss in den Wohngebieten geplant. Nach innen zur privaten Grünfläche bzw. zum öffentlichen Spielplatz sind in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 4- bis 5-geschossige Baukörper mit Staffelgeschoss ge-

plant. Die geplante Schule ist als 4-geschossiger Baukörper vorgesehen. Im Wohngebiet WA 3 ist eine 4 bis 5 geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss zulässig.

Innerhalb der Wohngebiete und dem Sondergebiet sind 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses extensiv zu begrünen. Die Dachflächen der Gebäude, die dem Park zugewandt sind, sollen einen deutlich höheren Anteil und hochwertigere Dachbegrünungen aufweisen. Eine Festsetzung für diese angedachte Maßnahme erfolgt nicht. Für die Umweltprüfung werden daher nur 75 % extensiv begrünte Dachflächen zu Grunde gelegt, die festgesetzt werden. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine extensive Begrünung der Dächer durch das Musterprogramm geregelt. In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung sind die Bestandsbäume einzurechnen.

Die Rhenaniastraße wird gegenüber der Bestandssituation deutlich verbreitert. Gegenüber der bestehenden Straße im Plangebiet erfolgt eine Verbreiterung um weitere rund 20 m.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde das Musterfreiflächenprogramm als Grundlage für die Prognose der Außenbereichsflächen der Gemeinbedarfsfläche herangezogen (SenBiJuFa 2020). Darin ist die naturnahe und ökologische Gestaltung festgehalten. Durch Gehölzflächen, Bäume und Sträucher soll eine hohe Biodiversität erreicht werden. Es sind große Schattenspendende Bäume zu planen sowie freiwachsende Hecken. Auf pflegeaufwändige Gräser- und Staudenflächen, geschnittene Hecken und Schmuckpflanzungen soll verzichtet werden. Im Rahmen der sozialräumlichen Öffnung soll es in Abstimmung mit dem Schulträger die Möglichkeit geben, die Sporthalle außerhalb der Schulzeit Sportvereinen zur Verfügung zu stellen. Ob die Außenanlagen für die freizeitsportliche Betätigung außerhalb der Schulzeiten genutzt werden kann, muss im weiteren Verfahren der Schulplanung vor dem Hintergrund der Lärmsituation geprüft werden.

Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

#### **3.4.1 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch**

Durch die Planung erfolgt innerhalb des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Bestand. Bezogen auf das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) liegt die zukünftige Versiegelung rund 1.570 m<sup>2</sup> unter der Bestandsversiegelung.

Die Planung führt im Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da die Flächeninanspruchnahme auf einer Fläche erfolgt, die durch eine jahrhundertelange Nutzungsgeschichte geprägt ist. Es ist daher vor dem Hintergrund des Flächensparens sinnvoller, eine Nutzung auf dieser Fläche anzusiedeln, als z. B. bislang unversiegelte Flächen zu verbrauchen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt eine deutliche Verbreiterung gegenüber dem Bestand. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Daher wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen. Die Neuversiegelung beträgt in diesem Bereich somit 5.423 m<sup>2</sup>. Dies ist bezogen auf den Flächenverbrauch erheblich.

In der Gesamtbilanz ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich eine höhere Versiegelung als im Bestand. Im Bereich der Rhenaniastraße werden zukünftig 5.423 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt. Damit ergibt sich insgesamt eine um 3.849 m<sup>2</sup> Fläche höhere Versiegelung im Geltungsbereich, die als erheblich zu bewerten ist. Die Zunahme der Versiegelung beträgt insgesamt rund 4 % (siehe Tab. 1).

	Versiegelung (in m <sup>2</sup> )	Versiegelung (in %)
<b>Bestand</b>	57.678	59,6%
<b>Planung</b>	61.527	63,6%
<b>Differenz</b>	<b>3.849</b>	<b>4,0%</b>

Tab. 1: Gegenüberstellung Versiegelung Bestand und Planung im Geltungsbereich 5-98 (nach Auswertung Baugrundgutachten)

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

### 3.4.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Anlagebedingt werden durch die Planung im Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) positive Wirkungen auf die Erholungsfunktion vorbereitet. Es werden ein öffentlicher Spielplatz und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“, die aber auch öffentlich zugänglich sein wird, geschaffen. Das Plangebiet, das im Bestand nicht zugänglich ist, bekommt öffentliche Nutzungen wie eine Schule mit entsprechenden Frei- und Sportflächen, die voraussichtlich teilweise auch in der unterrichtsfreien Zeit der Öffentlichkeit zugänglich sein werden. Die Freiräume werden durch Wegeverbindungen miteinander vernetzt.

Die bioklimatische Situation wird im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) insbesondere hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch die Planung nicht erheblich verschlechtert. Im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) wird ein Großteil der bioklimatischen Vegetation durch die private Grünfläche gesichert.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche werden keine positiven Wirkungen auf die Erholungsfunktion entstehen. Die Verbreiterung der Rhenaniastraße erfolgt aufgrund der Überlegungen zur Führung einer Hauptverkehrsstraße und ggf. einer Straßenbahn. Ein verbindlicher Senatsbeschluss und eine konkrete Planung liegen hierfür derzeit nicht vor. Hierfür hält der der Bebauungsplan die Flächen vor. Die eigentliche Planung obliegt einem eigenen Genehmigungsverfahren. Durch die Planung werden 2.000 m<sup>2</sup> Gehölzflächen beseitigt. Es werden Einzelbäume gefällt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bestehen nur geringe Möglichkeiten einen Ausgleich herzustellen. Daher ist von erheblichen Wirkungen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch zusätzliche Verkehre möglich. Es ist gegenüber der Bestandssituation mit einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr durch die geplanten Nutzungen zu rechnen. Durch die Einrichtung einer Quartiersgarage werden neue Möglichkeiten der Mobilität und ein autofreies Quartier geschaffen. Unabhängig von der Gebietsentwicklung selbst wird aber zurzeit der Ausbau der Rhenaniastraße zu einer Hauptverkehrsstraße und einer Straßenbahntrasse geprüft und die Flächen im Bebauungsplan vorgehalten. Durch diese Planung sind zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrslärm zu erwarten (Andreas Wilke Ingenieurbüro, Juli 2022). Diese Auswirkung ist als Worst Case zu Grunde gelegt.

Im Prognosenullfall (ohne das Plangebiet aber mit der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn) nimmt der Verkehr und damit der Verkehrslärm in der Rhenaniastraße und vor allem Daum- / Ecke Rhenaniastraße (IO 18, 19 und 17) gegenüber der Bestandssituation zu (vgl. dieses Kapitel, Tab. 2). Die Zunahme liegt bei um 0,9 tags und 1,2 dB(A) nachts am Havelgarten 1b (IO 19) und maximal bei 2,7 dB(A) tags und nachts in der Daum- / Ecke Rhenaniastraße (IO 17, 18). Die Zu-

nahme von bis zu 2,7 dB(A) in Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße überschreitet nicht 3 dB(A), die gemeinhin als subjektiv wahrnehmbar gelten.

Nachts wird dadurch erstmalig in der Rhenaniastraße und vor allem Daum- / Ecke Rhenaniastraße (IO 17, 18) der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung überschritten. In der Daumstraße 90 (IO 17) auch tags.

In der südlichen Daumstraße 73 A (IO 14) kommt es zur Abnahme um bis -1,4 dB(A) tags und -1,8 dB(A) nachts und zu einer Unterschreitung der vorherigen nächtlichen Pegel oberhalb des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung.

Auch im Prognosenullfall kann man gegenüber dem Prognoseplanfall (mit Plangebiet) von einer starken „Vorbelastung“ ausgehen. In der Daumstraße werden an den Fassaden der gegenüberliegenden Bebauung Daumstraße 37, 85B und 97A (Immissionsorte IO 14, IO 15 und IO 16, siehe zu den IO Abb. 10 in Kap III 3.5) Schallpegel tags von bis zu 68,3 dB(A) und nachts von bis zu 60,4 d(B) erreicht (siehe Tab. 2). Auch im Bereich des B-Plans 5-105 VE werden Pegel in der Daumstraße von bis zu 67,6 dB(A) tags und 59,7 dB(A) nachts sowie entlang der Rhenaniastraße 50 und Am Havelgarten 1b (IO 18 und IO 19) bis 68,5 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erreicht.

Am lautesten ist es Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße, in der Daumstraße 90 (IO 17) mit tags bis zu 70,4 dB(A) (im 2. OG) und nachts bis zu 63 dB(A).

Bei einer Entwicklung der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn werden in der Daumstraße 37, 85B und 90 und 97A die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) am IO 17 um 10,4 tags und 7,4 dB(A) nachts erheblich überschritten. In der Rhenaniastraße 50 und Am Havelgarten 1b werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) und nachts von 45 d(B(A) am IO 18 mit 13,5 und 16 dB(A) ebenfalls erheblich überschritten.

Im Prognoseplanfall (mit dem Vorhaben im Plangebiet) kommt es sowohl tags als auch nachts gegenüber dem Prognosenullfall zu geringen Erhöhungen der Schallpegel zwischen 0,2 dB(A) in der Daumstraße 97 A (IO 16) und bis 0,8 dB(A) in der Rhenaniastraße 50 (IO 18).

Diese sind aber in den Fällen erheblich, bei denen bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Prognosenullfall überschritten ist oder erstmalig durch die Planung überschritten wird.

In der Rhenaniastraße 50 und Am Havelgarten 1b wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags sowohl für die den Prognosenullfall wie für den Prognoseplanfall an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten. Nachts wird der Schwellenwert in beiden Fällen an einigen Immissionsorten (IO 14, 15: Ipkt. 93, 97-99 110) um bis zu 0,9 dB überschritten. Die planbedingte Pegelzunahme beträgt bei den Immissionspunkten, bei denen der Schwellenwert nachts von 60 dB(A) überschritten wird, zwischen 0,3 dB(A) und 0,4 dB (A) (zu den Immissionsorten siehe Tab. 2 in Kap. II 3.4, zu den Immissionspunkten siehe Anhang Anlage 5).

An der Fassade Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße (IO 17) wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags im Prognosenullfall nicht eingehalten. Im Prognoseplanfall wird ebenfalls an diesem Immissionsort (IO 17) an mehr als der Hälfte der Immissionspunkte (Ipkt. 230, 231, 101-103) der Schwellenwert tagsüber um bis zu 0,9 dB überschritten. Nachts wird der Schwellenwert bei den Immissionspunkten 93, 97-99, 230-232 sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall überschritten. Die planbedingte Pegelzunahme beträgt bei den Immissionspunkten, bei denen der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags von 70 dB(A) bzw. nachts von 60 dB(A) überschritten wird, zwischen 0,2 dB und 0,9 dB.

Aufgrund der hohen Lärmpegel besteht ein besonderes Abwägungserfordernis gemäß Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ 2021,

da die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung erstmalig oder weitergehend überschritten werden (Ipkt. 93, 97-98, 101-111, 230-232). Planungsalternativen sind deshalb zu prüfen.

Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des bestehenden Planungsrechtes für das Plangebiet durch den Bebauungsplan VIII-516 voraussichtlich mehr Verkehr und mehr Verkehrslärm möglich sind, als durch den B-Plan 5-98. Die zulässige Wohnfläche gemäß B-Plan VIII-516 beträgt 76 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnen gemäß B-Plan 5-98. Zusätzlich dürften nach bestehendem Recht ca. 68.044 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Gewerbe genutzt werden. Die Nutzung dieser Gewerbefläche würde voraussichtlich mehr störenden Verkehr erzeugen. Die gemäß zukünftigem Planungsrecht durch den B-Plan 5-98 zu erwartenden Verkehre und damit die Lärmbelastung sind daher als geringer einzuschätzen als bei einer Bebauung auf Grundlage des aktuellen Baurechts des B-Plans VIII-516.

Hinsichtlich der zu erwartenden Gesamtsituation wurden Lärmschutzmaßnahmen geprüft, die zu einer Verbesserung der künftigen „Vorbelastung“ führen könnten. Allerdings kommen im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung des Gebietes ausschließlich aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, da in angrenzende festgesetzte Bebauungspläne im Rahmen der vorliegenden Planung nicht eingegriffen werden kann und kein rechtlicher Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude allein aus der Planung resultiert, sondern nur aus der oben genannten Gesamtentwicklung. Der Anteil des Verkehrs in der Rhenaniastraße macht nur 6,5 % des lärmverursachenden Verkehrs aus. Außerdem wäre bereits, wie oben beschrieben aufgrund des bestehenden Planungsrechts durch den B-Plan VIII-516 eine vergleichbare Verkehrsbelastung möglich. Daher wäre es unangemessen, der Projektträgerin die Finanzierung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die Bestandsgebäude anzulasten.

Es wurden die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h und der Einbau von lärmmindernden Asphalt fachgutachterlich untersucht (Andreas Wilke Ingenieurbüro, Juli 2022).

Bei Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Rhenaniastraße käme es nachts weiterhin zu Überschreitungen der Schwellenwerte um bis zu 1,7 dB an folgenden Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes: 93, 97-98 und 230-232. Nur an den Immissionsorten, die an der Daumstraße gelegen sind, wird der Schwellenwert nachts von 60 dB(A) überschritten.

Bei dem Einbau eines lärmmindernden Fahrbahnbelages in der Rhenaniastraße käme es zu Überschreitungen der Schwellenwerte an folgenden Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes: tags bis zu 0,6 dB: 101-103 und 230-231, nachts bis zu 3,0 dB: 93, 97-99 und 230-232.

Bei der Kombination beider Maßnahmen (Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Rhenaniastraße und Einbau eines lärmmindernden Fahrbahnbelages in der Rhenaniastraße) käme es zu keinen Überschreitungen der Schwellenwerte außerhalb des Plangebietes.

Die Maßnahmen lärmmindernder Asphalt bzw. Tempo 30 können in ihrer schalltechnischen Wirkung als gleichwertig betrachtet werden. Berechnet wurde die Lärminderung für Maßnahmen in der Rhenaniastraße. Die gleichen Maßnahmen hätten in der Daumstraße eine schallmindernde Wirkung in vergleichbarer Größenordnung. Gutachterlich wird empfohlen mindestens eine der Maßnahmen durchzuführen. Die wäre aber Gegenstand eines eigenständigen planfeststellungsetzenden Bebauungsplans für die Rhenaniastraße ggf. als Hauptverkehrsstraße.

Es wurde weiterhin gutachterlich überprüft, welchen Einfluss die neuen Gebäude im Geltungsbereich bzw. die erhöhten Verkehrsstärken auf den Beurteilungspegel an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes haben (Andreas Wilke Ingenieurbüro 2022). Es wurde festgestellt, dass die Auswirkung durch die Reflexion an den



neuen Gebäuden größer ist (0,3 dB bis 0,8 dB) als die Auswirkung durch die höheren Verkehrsstärken (0,2 dB).

Deshalb wurde überprüft, welche Auswirkung eine schallabsorbierende Gestaltung der Fassaden im Plangebiet auf die Beurteilungspegel an Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes hat. Es wurde davon ausgegangen, dass der Reflexionsverlust von Wand und Fenster -2,5 dB beträgt (Ansatz: absorbierende Ausführung der Wand  $DL_a = -2,5$  dB, Anteil der Wandfläche an der Gesamtaußenfläche 60 %). Die Berechnungen zeigten, dass am Immissionspunkt 109, an dem die größte Pegelerhöhung durch die Bebauung mit 0,7 dB berechnet worden war, eine Minderung um 0,25 dB erreichbar ist. Diese Minderung ist gering. Eine schallabsorbierende Gestaltung von Fassadenflächen im Plangebiet erfolgt daher nicht.

Ein Abrücken der Gebäude im Plangebiet zur Reduzierung der Reflexion oder eine Schallschutzwand vor den Gebäuden widersprechen dem städtischen Anspruch nach Fassung und Erlebarmachen des öffentlichen Raums und der Adressbildung und kommen aus den städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Dies würde auch dem städtebaulichen Konzept entgegenstehen, das die Bebauung am Rand zu den Straßen konzentriert, um in der Mitte eine große zusammenhängende Freifläche zu schaffen. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch die Gesamtentwicklung Waterkant, aber vor allem durch die Rhenaniastraße als ggf. künftige Haupterschließungsstraße mit Straßenbahn für die Entwicklung der Insel Gartenfeld stark beeinträchtigt. Der Anteil der Entwicklung des Plangebietes daran ist nur gering.

Als Auswirkung mindernde Maßnahmen sind unter Beibehaltung der angestrebten Nutzungen des Plangebietes Tempo 30 und lärmindernder Asphalt für die Rhenaniastraße möglich. Hierauf hat der B-Plan allerdings keinen Einfluss. Für den Umbau der Straße ist ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren erforderlich, bei dem die 16. BImSchV Anwendung findet und eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird. In diesem Rahmen wird zu prüfen sein, welche Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes und für eine künftige Hauptverkehrsstraße erforderlich sind. Allerdings wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung der übergeordneten Hauptverkehrsstraße voraussichtlich nicht möglich sein. Die vorhandenen Gebäude in der Umgebung sind zumindest so konzipiert, dass durchgesteckte Grundrisse möglich sind. Allerdings sind in den zugrundeliegenden Bebauungsplänen der betroffenen Umgebung keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Der Bebauungsplan 5-98 hält nur die notwendigen Flächen für eine künftige Hauptverkehrsstraße vor. Die Lärmkonflikte können der Gebietsentwicklung daher nicht alleine angelastet oder durch diese gelöst werden. Die Wirkung einer schallabsorbierenden Gestaltung der Fassaden steht bei Wohngebäuden mit einem hohen Fensteranteil in keinem Verhältnis zum Aufwand.

Der öffentliche Spielplatz wird durch eine 5 m hohe Lärmschutzwand vor dem Verkehrslärm geschützt.

Insgesamt werden durch die Gesamtentwicklung erhebliche Beeinträchtigungen verursacht (siehe Tab. 2). Das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) hat daran nur einen untergeordneten Anteil. Die erheblichen Beeinträchtigungen werden durch den Ausbau der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verursacht.

Erhebliche Auswirkungen aufgrund von Licht und Erschütterungen sind im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) nicht zu erwarten. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Erschütterungen durch die etwaige Straßenbahn möglich, die jedoch erst durch die Planfeststellung geplant und konkretisiert wird. Der Bebauungsplan 5-98 hält hierfür lediglich Fläche vor. Im Genehmigungsverfahren sind mögliche Erschütterungen bauseitig auszuschließen.

Baubedingte Auswirkungen können durch Abrissmaßnahmen der Gebäude und den damit verbundenen Lärm sowie die Verkehrsbelastungen durch den Abtransport des Bauschutts entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber nicht als erheblich zu bewerten, da die Dauer der Maßnahme zeitlich begrenzt ist. Der Abriss ist auch bereits weitgehend erfolgt.

Im Folgenden ist der Prognosenullfall und Prognoseplanfall (nach Andreas Wilke Ingenieurbüro 2022) gegenübergestellt und Überschreitungen der Schwelle der Gesundheitsgefährdung tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A) farbig gekennzeichnet.

**Schwelle der Gesundheitsgefährdung tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)**

Immissionsort	Immissionspunkt	Prognosenullfall		Prognoseplanfall Situation 1 (Summenpegel Straßenverkehr (Straße + Schiene) - Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h, nicht geriffelter)			
		Beurteilungspegel dB(A)		Beurteilungspegel dB(A)			
		Tag Lr, T	Nacht Lr, N	Tag Lr, T	Diff.	Nacht Lr, N	Diff.
13 Kleine Eiswerderstraße	435	67,6	59,6	67,9	0,3	59,9	0,3
14 Daumstraße 73A	93	68,0	60,0	68,4	0,4	60,4	0,4
	94	67,3	59,4	67,9	0,6	59,9	0,5
	95	66,5	58,5	67,2	0,7	59,2	0,7
	96	65,8	57,8	66,6	0,8	58,6	0,8
15 Daumstraße 85B	97	68,5	60,6	68,8	0,3	60,9	0,3
	98	68,3	60,4	68,6	0,3	60,7	0,3
	99	67,9	60,0	68,2	0,3	60,3	0,3
	100	67,5	59,6	67,9	0,4	60,0	0,4
16 Daumstraße 97A	234	63,7	55,8	63,9	0,2	56,0	0,2
	235	65,0	57,2	65,2	0,2	57,4	0,2
	236	65,7	57,9	65,9	0,2	58,1	0,2
	237	66,0	58,2	66,2	0,2	58,4	0,2
17 Daumstraße 90	230	70,4	62,8	70,6	0,2	63,0	0,2
	231	70,0	62,3	70,3	0,3	62,6	0,3
	232	69,6	61,9	69,9	0,3	62,2	0,3
	101	69,7	62,1	70,1	0,4	62,5	0,4
	102	69,8	62,2	70,2	0,4	62,6	0,4
	103	69,6	62,0	70,1	0,5	62,5	0,5
	104	69,1	61,5	69,7	0,6	62,1	0,6
	105	68,5	60,9	69,2	0,7	61,6	0,7
18 Rhenaniastraße 50	106	68,5	61,0	69,0	0,5	61,5	0,5
	107	68,3	60,9	69,0	0,7	61,6	0,7
	108	68,0	60,6	68,8	0,8	61,4	0,8
	108	67,7	60,3	68,6	0,9	61,2	0,9
19 Am Havelgarten 1b	110	67,7	60,3	68,1	0,4	60,7	0,4
	111	67,4	60,0	68,0	0,6	60,6	0,6

70,1 Überschreitung Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags

erstmalige Überschreitung Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags, im

70,1 Bestand > 70 dB(A) tags

60,1 Überschreitung Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts

gemäß Fachgutachten besonderer Abwägungserfordernis

Tab. 2: Gegenüberstellung Prognosenullfall und Prognoseplanfall (nach Andreas Wilke Ingenieurbüro 2022)

### 3.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

#### 3.4.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) und im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche vorbereitet. Die Biotoptypenzusammensetzung bezogen auf den Bestand ist für den Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) in folgender Tab. 3 dargestellt.

BT Code	Biotoptypen	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil (in %)
03210	ruderales Landreitgrasfluren	252	0,3%
032102	ruderales Landreitgrasflur mit Gehölzbewuchs	4.010	4,7%
03229	sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen	1.210	1,4%
032432 2	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderales Staudenfluren mit Gehölzbewuchs, verarmte Ausprägung	790	0,9%
051131	ruderales Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung	2.547	3,0%
071531 2	einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	305	0,4%
071532 2	einschichtige oder kleine Baumgruppe, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	307	0,4%
07311	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt	18.087	21,1%
07321	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt	106	0,1%
082828	sonstige Vorwälder frischer Standorte	6.589	7,7%
101112	Ziergärten	302	0,4%
102712	Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe) mit Bäumen	86	0,1%
102721	Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1m Höhe) ohne Bäume	601	0,7%
102722	Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1m Höhe) mit Bäumen	455	0,5%
102732	Hecke (Formschnitt) mit Bäumen	73	0,1%
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	10.232	11,9%
12320	Industrie- und Gewerbebrache	11.861	13,8%
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	744	0,9%
12641	Parkplätze, nicht versiegelt	2.474	2,9%
126411	Parkplätze, nicht versiegelt, mit Baumbestand	209	0,2%
12653	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	628	0,7%
12654	versiegelter Weg	6.319	7,4%
12740	Lagerflächen	9.700	11,3%
12750	sonstige überwiegend versiegelte Flächen	7.893	9,2%
		85.780	100,0%

Tab. 3: Biotoptypen Bestand Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche)

Wertgebend im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) ist der mehrschichtige Gehölzbestand. Dieser wird zwar teilweise (46 %) durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche erhalten. Ein Großteil (54 %) wird aber dennoch überplant. Ein Gehölzbestand südlich der nördlichen Lagerhalle (siehe Biotopty-

penkartierung, Anhang 1) ist von besonderer Bedeutung, da hier alte Eichen bestandsbildend sind. Der Verlust der Eichen ist als erheblich zu bewerten.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sind zur Hälfte bereits versiegelte Flächen (52 %) und noch mit Vegetation bestandene Flächen (48 %) betroffen (vgl. folgende Tab. 4). Durch die Planung werden rund 5.200 m<sup>2</sup> Vegetation beseitigt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen. Damit sind anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden. Eine genaue Prognose obliegt dem separaten Genehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan sichert nur die Flächen für die Erweiterung der Rhenaniastraße.

BT Code	Biotoptypen	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil (in %)
03229	sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen	329	3,0%
051131	ruderaler Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung	1.614	14,7%
05171	ausdauernder Triffrasen	1.090	9,9%
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppe, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	118	1,1%
07311	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt	2.092	19,0%
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	536	4,9%
12320	Industrie- und Gewerbebrache	1.256	11,4%
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	2.554	23,2%
12653	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	80	0,7%
12654	versiegelter Weg	1.342	12,2%
		<b>11.011</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 4: Biotoptypen Bestand öffentliche Verkehrsfläche

Bei den Fledermäusen gibt es keine aktuellen Konflikte mit Gebäudequartieren im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) und der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Im Falle einer Fällung von Höhlenbäumen wäre diese mit mehreren Monaten Vorlauf mit Hilfe eines Endoskops auf potenziellen Fledermausbesatz zu begutachten. Artenschutzrechtliche Konflikte werden üblicherweise durch einen Verschluss der Höhle zu einem Zeitpunkt, an dem keine Fledermäuse in der Baumhöhle sind, vermieden.

Auch für die kartierten Busch- und Baumbrüter werden durch das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) und die geplante öffentliche Verkehrsfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese Arten suchen sich jährlich einen neuen Nistplatz. Folglich können zur Vermeidung von Beeinträchtigungen artspezifische Nistkästen im verbleibenden Baumbestand angebracht werden. Die Festlegung des Umfangs und der Verortung der Ersatzstandorte erfolgt durch einen Fachgutachter.

Weitere Arten wie Zaunkönig, Rotkehlchen und Schwanzmeise, die im Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) vorkommen, benötigen deckungsreiche Bereiche in den Gehölzbeständen (Unterholz, Reisighaufen). Darauf sollte bei der Gestaltung der Außenanlagen/Gehölze geachtet werden. In der geplanten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ wird der alte Baumbestand weitestgehend erhalten.

Sämtliche nachgewiesene Vogelarten sind typische Vertreter von „Gartenstädten“ bzw. Siedlungen mit Baumbestand, Gärten und Freiflächen. Durch eine entsprechend vielfältige Gestaltung des Areals mit parkartigem Gehölzbestand und auch

vegetationsarmen, sandig-trockenen Ecken und samenreichen Sträuchern können alle Arten, teils ggf. in geringerer Siedlungsdichte, erhalten werden (Beak 2017).

Die erheblichen Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) teilweise reduziert werden. Hierzu zählen die Dachbegrünung in den Wohngebieten und im Sondergebiet, die Entsiegelung, die Anpflanzung von Bäumen und die Anlage der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“. Voraussetzung ist aber die hochwertige und naturnahe Gestaltung. Es werden insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> Fläche als Lebensraum für die Vogelarten Girlietz und Stieglitz im Bereich der privaten Grünanlage gestaltet. Desweiteren kann berücksichtigt werden, dass nach dem Freianlagenplan in den Randflächen der Grün- und Freifläche Gras- und Staudenfluren auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> etabliert werden. Auch in den künftigen Wohngebieten stehen dem Girlietz weitere Lebensräume zur Verfügung. Insgesamt stehen der Art damit langfristig potentielle Nahrungsflächen mit Gras-, Kraut- bzw. Staudenvegetation mit einer Gesamtgröße zur Verfügung, die weitgehend der des Vorzustands des Gebietes entspricht, (Henrikus / Natur + Text 2022). Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine extensive Begrünung der Dächer durch das Musterraumprogramm geregelt. Es werden zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Damit können Lebensräume für Vögel auch dauerhaft erhalten werden. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist von einem weitgehend vollständigen Lebensraumverlust auszugehen.

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch zusätzliche Verkehre möglich. Im Zuge der Wohnnutzung des Bereiches ist eine Zunahme der Verkehrsbelastung der Rhenaniastraße zu erwarten.

Hierdurch kann es zu weiteren Auswirkungen auf die Biber-Population kommen. Stärkere Auswirkungen sind hingegen durch die vorgesehene Verbreiterung der Rhenaniastraße und die geplante Anbindung des Gebiets über eine Straßenbahn-Neubaustrecke vom U-Bhf. Paulsternstraße über die Insel Gartenfeld zu erwarten. Hierfür hält der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen vor.

Schutzmaßnahmen für den Biber sind nur über bauseitige Maßnahmen sowie ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung und Verkehrslenkung möglich, die aber nicht festgesetzt werden können.

Weiterhin ist als Folge der Bebauung mit einer verstärkten Nutzung der Rohrbruchwiesen durch Erholungssuchende zu rechnen. Hier müssen konkrete Wegeführung, sinnvolle Zonierungen mit Abgrenzungen, den Schutz der Biber-Lebensräume sicherstellen. Dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans 5-98. Die Flächen liegen außerhalb des Bebauungsplans.

#### **3.4.3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der § 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **3.4.4 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden werden anlagebedingt bezogen auf das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Eine Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgte auf der Grundlage der maximal möglichen Überbauung. Im geplanten Wohngebiet WA 1, das eine Größe von 22.196 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grundfläche zeichnerisch festgesetzt und umfasst 9.300

m<sup>2</sup>. Die Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit können im Wohngebiet WA 1 13.950 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

Im geplanten 12.118 m<sup>2</sup> großen Wohngebiet WA 2 wird eine Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen können 9.000 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen im WA 2 überbaut werden.

Im Wohngebiet WA 3, das eine Größe von 7.443 m<sup>2</sup> aufweist, wird eine Grundfläche von 2.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen können 3.900 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen im WA 3 überbaut werden.

An der nördlichen Spitze des Plangebietes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ mit einer Grundstücksgröße von 5.010 m<sup>2</sup> entstehen. In der Planzeichnung wird eine Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 können 4.008 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen im geplanten Sondergebiet überbaut werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ soll eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf kann nach der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Schule dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise überbaut werden. Dies entspricht 15.807 m<sup>2</sup>.

Gebiete	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Festlegung Nutzungs- maß	Überbau- ung durch Hauptan- lagen (in m <sup>2</sup> )	Zulässige Überschrei- tung durch Nebenan- lagen (in m <sup>2</sup> )	Überbau- ung durch Haupt- und Nebenan- lagen (in m <sup>2</sup> )
Wohngebiet WA 1	22.196	zeichne- risch	9.300	4.650	13.950
Wohngebiet WA 2	12.118	zeichne- risch	6.000	3.000	9.000
Wohngebiet WA 3	7.443	zeichne- risch	2.600	1.300	3.900
SO „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienst- leistung“	5.010	zeichne- risch	3.000	1.008	4.008
Gemeinbedarf „Schule“	19.759	0,6	11.855	3.952	15.807
Private Grünfläche / öffentlicher Spielplatz	19.254	gut- achter- lich	700	3.151	3.851
	<b>85.780</b>		<b>33.455</b>	<b>17.061</b>	<b>50.516</b>
Öffentliche Verkehrs- fläche	11.011				11.011
	<b>96.791</b>				<b>61.527</b>

Tab. 5: Überbauung durch Haupt- und Nebenanlagen Bebauungsplan 5-98

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ werden die denkmalgeschützten Gebäude erhalten und Wegeflächen zur Erschließung entstehen. Es werden daher 20 % versiegelte Flächen ange-  
setzt. Dies entspricht 3.851 m<sup>2</sup>.

Insgesamt wird durch die Planung eine zulässige Versiegelung von 50.516 m<sup>2</sup> vorbe-  
reitet.

Darüber hinaus wird die Rhenaniastraße auf einer Fläche von 8.920 m<sup>2</sup> verbreitert. Die gesamte Straßenverkehrsfläche beträgt 11.011 m<sup>2</sup>. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, wird diese Fläche insgesamt als versiegelte Fläche berücksichtigt. Im zentralen Bereich soll ein öffentlicher Spielplatz und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ festgesetzt werden.

Gebiet	Flächen (in m <sup>2</sup> )
<b>Wohngebiet WA 1</b>	<b>22.196</b>
Bestand	13.488
Planung	13.950
Differenz	462
<b>Wohngebiet WA 2</b>	<b>12.118</b>
Bestand	8.429
Planung	9.000
Differenz	571
<b>Wohngebiet WA 3</b>	<b>7.443</b>
Bestand	4.875
Planung	3.900
Differenz	-975
<b>SO "Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung"</b>	<b>5.010</b>
Bestand	4.637
Planung	4.008
Differenz	-629
<b>Gemeinbedarf "Schule"</b>	<b>19.759</b>
Bestand	10.773
Planung	15.807
Differenz	5.034
<b>Private Grünfläche / öffentl. Spielplatz</b>	<b>19.254</b>
Bestand	9.888
Planung	3.851
Differenz	-6.037
<b>Baugebiete und Grünfläche / öffentl. Spielplatz</b>	<b>85.780</b>
<b>Summe Bestand</b>	<b>52.090</b>
<b>Summe Planung</b>	<b>50.516</b>
<b>Gesamt Different</b>	<b>-1.574</b>

Tab. 6: Ermittlung Zu- oder Abnahme der Versiegelung im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche)

Das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) ist im Bestand zu 61 % versiegelt (bezogen auf den gesamten Geltungsbereich beträgt die Versiegelung 60 %). Dies entspricht, bezogen auf die Größe des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) von 85.780 m<sup>2</sup>, einer Fläche von 52.090 m<sup>2</sup> (siehe dieses Kapitel, Tab. 6). Die Versiegelung wird durch die Planung im Bereich der Baugebiete, der privaten Grünfläche und dem öffentlichen Spielplatz insgesamt um 1.574 m<sup>2</sup> reduziert. Lokal kann es zu einer Verschiebung der versiegelten Flächen kommen. Da es sich aber durch die Nutzungshistorie und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden insgesamt um einen gestörten Standort handelt, ist die summarische Betrachtung hier angemessen. Eingriffe in einem Bereich werden in einem anderen Bereich wieder ausgeglichen und insgesamt ergibt sich eine positive Bilanz. Wichtig ist, dass der Bereich mit Vegetationsbestand, der noch etwas naturnähere Boden-



verhältnisse aufweist, weitgehend erhalten bleibt. Die Sicherung dieser Flächen ist durch die geplante Festsetzung der privaten Grünfläche zu rund 50 % gewährleistet. Ggf. ist aufgrund von lokalen Bodenaustauschmaßnahmen (Sanierung) ein Eingriff in den Baumbestand erforderlich. Die Grundstücke im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) sind überwiegend als Altlasten im Sinne des BBodSchG kategorisiert. Um baubedingte Auswirkungen auszuschließen, wurde eine Neubewertung der Flächen nach BBodSchV unter Berücksichtigung der Umnutzung durchgeführt.

Die Umsetzung des wirkungspfad- und nutzungsbezogenen Handlungsbedarfs erfolgt in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche werden durch die Verbreiterung der Rhenaniastraße 5.423 m<sup>2</sup> (siehe II 3.4.4, Tab. 7) zusätzlich versiegelt. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Insgesamt ergibt sich bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans flächenmäßig eine Erhöhung der Versiegelung um 3.849 m<sup>2</sup> (siehe Tab. 8). Dies entspricht 4 %. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Insgesamt entstehen demnach erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung auf das Schutzgut Boden.

<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>10.011</b>
Bestand	5.588
Planung	11.011
Differenz	5.423

Tab. 7: Ermittlung Zu- oder Abnahme der Versiegelung im Bereich öffentliche Verkehrsfläche

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplan 5-98</b>	
Bestand	57.678
Planung	61.527
Differenz	3.849

Tab. 8: Ermittlung Zu- oder Abnahme der Versiegelung im Geltungsbereich

### 3.4.5 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser entstehen anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche). Der Anteil an versiegelten Flächen wird durch die geplante Wohngebietsnutzung, die Gemeinbedarfsfläche, das Sondergebiet und die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ und dem öffentlichen Spielplatz um rund 1.570 m<sup>2</sup> abnehmen. Durch die Planung ist damit im Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) eher von einer Verbesserung gegenüber dem Bestand auszugehen.

Im Bestand sind die versiegelten Flächen im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) an die Trennkanalisation angeschlossen. Zukünftig soll auch das Wasser, das auf den versiegelten Flächen anfällt weitgehend zur Versickerung gebracht werden. Der anstehende zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt bei 31,8 m NHN und steht damit bei einer Geländeoberkante von 32-33 m NHN im Bestand sehr flurnah an. Aufgrund der erforderlichen Mindestanforderungen an Abstand zwischen zeHGW und der Unterkante der Versickerungsanlage ist für eine Versickerung eine höhenmäßige Einordnung des Plangebietes erforderlich (project ingenieure GmbH 2021). Dabei sind Beeinträchtigungen von Bestandsbäumen zu vermeiden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist Kontaminationsfreiheit nachzuweisen oder Bodenaustausch



vorzunehmen. Über Dachbegrünungen kann ein Teil des Regenwassers zurückgehalten werden und zur Verdunstung gebracht werden. Durch die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird der lokale Wasserhaushalt verbessert. Sollte im Zuge der Detailplanung eine Geländeanhöhung, die für die Einrichtung von Versickerungsanlagen erforderlich wäre, nicht vollständig möglich sein, muss für diese verbleibenden Niederschlagsmengen eine gedrosselte Ableitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Dies ist aber nur als Ausnahme möglich. Daher ist von einer Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) gegenüber dem Bestand auszugehen.

Allerdings ist mit einer Abnahme des Baumbestands gegenüber dem Bestand zu rechnen, so dass sich die Verdunstung gegenüber dem Bestand eher reduzieren wird. Langfristig kann dieses Verhältnis aber durch Baumneupflanzungen und Dachbegrünungen aufgefangen werden. 75 % der Dachflächen der Dächer in den Wohngebieten und in dem Sondergebiet sind extensiv zu begrünen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine extensive Begrünung der Dächer durch das Musterraumprogramm geregelt. Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in den Wohngebieten ist ein Baum zu pflanzen.

Der Bebauungsplan stellt aber auch Flächen für die Verbreiterung der Rhenaniastraße bereit. In der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Zunahme der Versiegelung um 5.423 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Im Bereich der Rhenaniastraße ist aufgrund der Schadstoffbelastung des Niederschlagswassers von einer vollständigen Ableitung auszugehen. Da sich die Straßenverkehrsfläche im Bestand wesentlich verbreitert, sind hier erhebliche Beeinträchtigungen gegenüber dem Bestand zu erwarten, da auch Vegetationsflächen durch die Planung betroffen sind. Es ist von einer Ableitung des Niederschlagswassers auszugehen. Der Bebauungsplan sichert nur die Flächen für die Erweiterung der Straße.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da der überwiegende Anteil des anfallenden Niederschlagswassers verdunstet und versickert wird und ein hoher Anteil der verdunstungsfördernden Vegetation erhalten wird und neue Vegetationsflächen wie z. B. Dachbegrünungen geschaffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind im Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) nicht zu erwarten. Durch die angestrebte Nutzung als Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ sind keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag in Grund- und Oberflächengewässer wahrscheinlich. Mit der Planung wird der Zustand verbessert. Einträge von Schadstoffen durch gewerbliche Nutzung erfolgen dann nicht mehr. Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen wahrscheinlich. Es fallen nur straßenseitig Schadstoffe an, die durch Ableitung und Behandlung entsprechend gereinigt werden.

Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Tegel, Zone III B. Das Plangebiet liegt rund 180 m von der Havel entfernt. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Havel sind auszuschließen, vor allem im Rahmen der Baumaßnahmen und des Betriebes.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen im Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) und der öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen. Durch die Bodensanierung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden. Im Rahmen der Baumaßnahme könnte Grundwasser gefördert werden. Die Grundwasserbenutzung ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde zu beantragen. Aufgrund des Vorhandenseins von Altlastenflächen innerhalb des Plangebietes sind bei

einer Förderung Belastungen des Förderwassers derzeit nicht auszuschließen. Vor Wiederaufnahme in das Grundwasser wäre dann das geförderte Wasser zu reinigen.

#### **3.4.6 Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Durch die Planung entstehen hinsichtlich der thermischen Situation anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen auf das Geländeklima. Im Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) wird sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen, sondern sich um rund 1.570 m<sup>2</sup> reduzieren. Die klimatisch entlastend wirkenden Vegetationsstrukturen werden zu fast 50 % erhalten. 75 % der Dachflächen in den Wohngebieten und in dem Sondergebiet sind extensiv zu begrünen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine extensive Begrünung der Dächer durch das Musterraumprogramm geregelt. Es werden Bäume über zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert.

Zum Bebauungsplan wurde eine klimaökologische Studie erarbeitet (GEO-NET 2021). Bei der Betrachtung des Planfalls wurde von einem Worst Case-Szenario ausgegangen. Dabei wurde zum einen die maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen innerhalb eines Baufensters auf einen Gebäudekörper ohne Durchlüftungsschneisen übertragen. Zum anderen wurden innerhalb des Wohngebiets WA 1 und zwischen den Wohngebieten WA 1 und WA 3 die Baulücken auf 10 m für die Modellrechnung festgelegt. Daraus resultiert eine sehr hohe Barrierewirkung mit maximal zu erwartenden Auswirkungen auf die Wind- und Kaltluftströmungen. Bei der Simulation wird außerdem im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen und einer lufthygienischen Belastung einhergeht, zu Grunde gelegt.

Durch die Planung kommt es lokal zu einer Veränderung der bodennahen Lufttemperatur, die sich jedoch weitestgehend auf das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) beschränkt. Im südlichen Bereich des Wohngebietes WA 1 ergibt sich der größte Anstieg des nächtlichen Temperaturfeldes. Der Anstieg liegt lokal über 1,5°C und resultiert aus der Versiegelung und dem Vegetationsverlust in Verbindung mit der entstehenden Wärmeabstrahlung der neuen Gebäude. Der Bereich der geplanten Grünfläche weist eine günstige bioklimatische Situation mit milden nächtlichen Temperaturen zwischen 16°C und 18°C auf. Dies wirkt sich positiv auf die angrenzende Bebauung in den geplanten Baugebieten WA 1 bis WA 3 aus. Demgegenüber zeigen sich außerhalb des Bebauungsplans 5-98 nachts Werte in den Wohnquartieren von rund 19-20°C.

Durch die Planung ergeben sich Veränderungen des bodennahen Windfelds, die im Südwesten deutlich über das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) hinausgehen, jedoch keine Auswirkungen auf die Wohnbebauung aufweisen. Durch die Planung kommt es zu einer Abschwächung insbesondere im südlichen Bereich des Wohngebietes WA 1 bzw. des südwestlichen Teils des Wohngebietes WA 3. Durch den Abriss des nordwestlichen Bestandsgebäudes entsteht ein neues Windfeld vom Zentrum des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) ausgehend Richtung Nord und Nordwest Richtung Rhenania- und Pohleseestraße. Darüber hinaus bleiben durch die geplanten Baulücken im Westen und Süden des Plangebiets (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) Durchlüftungsachsen erhalten.

Durch die Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Kaltluftvolumenstroms nach Westen. Die Beeinträchtigungen von 10-20 % resultieren hauptsächlich aus dem südlichen Teil des Wohngebietes WA 1 und beschränken sich vor allem auf diesen Bereich. Bei der Modellierung handelt es sich um eine Worst Case-Betrachtung.

Positive Wirkungen entstehen zunächst durch den Gebäudeabriss im Norden. Hieraus resultiert ein stark ausgeprägter Kaltluftvolumenstrom in nord-nordwestliche Richtung über die Rhenaniastraße Richtung Pohleseestraße. Davon profitiert die Bebauung nördlich der Rhenaniastraße. Durch den Abriss der Bestandsgebäude wird auch eine bessere Durchlüftung des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) in nordöstliche Richtung ermöglicht. Allerdings werden die positiven Änderungssignale durch die Planung der 5 m hohen Lärmschutzwand in den nördlich angrenzenden Arealen deutlich reduziert und eine zum heutigen Stand vergleichbare Kaltluftsituation (Ist-Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes) wird sich einstellen. Die positive "Binnenwirkung" (im Plangebiet) des größeren Freiflächenanteils auf das Kaltluftgeschehen im Bereich des Spielplatzes bleibt aber erhalten (GEONET, Ergänzende Stellungnahme zur klimaökologischen Untersuchung, Juni 2021).

Eine Reduktion eines Abflussvolumens von mehr als 10 % ist gemäß VDI-Richtlinie 3787 eine hohe vorhabenbedingte Auswirkung. Gutachterlich wird prognostiziert, dass sich mit real entstehenden Baulücken zwischen Baukörpern die Durchlüftungssituation verbessern wird. Allerdings sind die Reduzierungen um 10 % auch nur lokal. Bei Betrachtung der Reduzierung auf Blockebene wird deutlich, dass kein Wohngebiet von einer Reduzierung von mehr als 10 % betroffen ist. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die betroffene Wohnbebauung gleichzeitig auch durch eine Erhöhung des Kaltluftvolumenstroms im Norden profitiert. Zudem weisen die Wohnblöcke eine günstige nächtliche bioklimatische Situation auf.

Durch die Planung kommt es zu Auswirkungen auf die Temperatur, die sich aber auf das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) selbst beschränken. Außerhalb des Plangebiets kommt es lediglich westlich lokal zu leichten Veränderungen. Dies ist hauptsächlich auf den Gebäudeneubau und der damit einhergehenden Wärmeausstrahlung zurückzuführen. Die punktuelle Neupflanzung von Bäumen wirkt sich durch Verschattung positiv auf die Wärmebelastung aus. Positiv wirkt sich der Einfluss des Erhalts des Baumbestands im Zentrum des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) aus.

Positiv ist die Festsetzung, dass pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in den Wohngebieten ein Baum zu pflanzen ist.

Die Dachbegrünung in den Wohngebieten, der Quartiersgarage und der Gemeinbedarfsläche (über das Musterraumprogramm) hat aufgrund der Höhe der Gebäude keinen positiven Effekt auf Abkühlungsprozesse am Boden im Aufenthaltsbereich des Menschen. Die oberen Geschosse der Gebäude profitieren aber aufgrund der kühleren Luftmassen von einem verbesserten Innenraumklima.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche werden Flächen gesichert, die für eine Verbreiterung der Rhenaniastraße benötigt werden. In diesem Bereich werden sich die Versiegelung und damit der Anteil der klimatisch belastend wirkenden Strukturen um 5.423 m<sup>2</sup> erhöhen. Der Umfang an notwendigen Baumpflanzungen zum Ausgleich der erheblichen Belastungen wird in einem separaten Genehmigungsverfahren behandelt.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten, da ein hoher Anteil der klimatisch entlastend wirkenden Vegetation erhalten wird und neue klimatisch entlastend wirkenden Strukturen wie z. B. Dachbegrünungen geschaffen werden.

Die baubedingten Beeinträchtigungen führen ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer zeitweisen bioklimatischen Belastung. Vor allem durch den Abriss der Gebäude kann es zur Staubbildung kommen. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist und die bestehende Wohnbebauung nicht direkt angrenzt, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch Luftschadstoffe zu erwarten. Die zu bebauenden Flächen des Plangebietes tragen durch den Ziel- und Quellverkehr zu einer Erhöhung von Luftschadstoffen bei. Der Ausstoß wird sich aber in für Wohngebiete normalem Umfang bewegen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind mögliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe in einem separaten Genehmigungsverfahren zu untersuchen.

Die Planung wirkt sich in Hinblick auf den Klimawandel nicht erheblich aus. Der Großteil des Plangebietes ist bereits gewerblich genutzt. Das Plangebiet ist seit rund 100 Jahren ein Gewerbestandort.

#### **3.4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Durch die Planung wird die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert. Das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) ist im Bestand durch niedrige gewerbliche Bebauung geprägt. Die Entwicklung des Plangebietes zu einem neuen Quartier wird sich nicht negativ auf das Gebiet auswirken. Es ist anzunehmen, dass durch die Neubebauung bzw. Neuordnung der Geländestrukturen eine Verbesserung des Gesamteindrucks eintritt.

Der das Landschaftsbild prägende Baumbestand im mittleren Teil des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) wird weitgehend erhalten und durch die Ausweisung als öffentlich durchquerbare private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ und dem öffentlichen Spielplatz auch erlebbar.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten. Das Einrichten von Baustellen mit den verbundenen Kranwerken ist nicht dauerhaft und damit keine erhebliche Beeinträchtigung.

#### **3.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet selbst befindet sich mit dem Maschinenhaus und dem Siebwerk 2 ein Denkmal der ehemaligen Pulverfabrik.

Es ist geplant beide Gebäude zu erhalten, so dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Planungen und Konzepte sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind ebenfalls weder für das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) noch die öffentliche Verkehrsfläche zu erwarten.

#### **3.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

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

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken. Es liegen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf Wechselwirkungen vor.

In Betracht kommt jedoch eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete. Festgesetzt bzw. in Aufstellung befindlich sind die Bebauungspläne VIII-515, VIII-524b, VIII-567b, VIII-516 sowie 5-105 VE (siehe auch Kap. I 2.6.2).

Westlich der Daumstraße wurde der Bebauungsplan VIII-515 am 03.06.2008 festgesetzt. Dieser setzt Mischgebiete MI 3 und MI 4 entlang der Daumstraße mit einer GRZ von jeweils 0,6 und einer GFZ von maximal 1,5 bei 5 Geschossen fest. Zum Havelufer ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von maximal 1,0 bei 4 Geschossen zulässig. Für die Uferfläche ist eine öffentliche Parkanlage vorgesehen. Zur Pohleseestraße hin befindet sich ein Mischgebiet MI 2 mit einer maximalen GFZ von 2,0 bei 7 Geschossen und ein weiteres MI 1 mit einer maximalen GFZ von 2,9 bei 12 Geschossen.

Der Bebauungsplan VIII-524b grenzt nördlich an das Plangebiet an und wurde am 27.02.2007 festgesetzt. Der Bebauungsplan legt eine Mischgebietenutzung mit einer Gesamt-Geschossfläche von 9.800 m<sup>2</sup>, zwei allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit einer GRZ von 0,4 und maximal 2 Geschossen fest. Im Wohngebiet WA 1 sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von höchstens 1,2 bei 4 Geschossen zulässig. Das Baufeld WA 2 weist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von maximal 1,5 bei 4 Geschossen auf.

Der Bebauungsplan VIII-567b, festgesetzt am 14.11.2000 legt in Teilen Straßenverkehrsflächen der Daumstraße, der Spandauer-See-Brücke, der Adickesstraße und der Straße Salzhof sowie ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6 im Geltungsbereich fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-516 umfasst auch das südlich an das Plangebiet grenzende Gewerbegebiet, welches als Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 festgesetzt ist. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die ausgehenden Schallleistungen 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten. Im GE 2 liegen die Obergrenzen für die vom Gewerbe ausgehende Schallleistung bei 41 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan 5-105 VE im Verfahren (Aufstellungsbeschluss 01.09.2015), welcher den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes VIII-516 umfasst. Er beinhaltet die Grundstücke Daumstraße 46 und 50. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet und die Arrondierung der bestehenden Strukturen festlegen.

Die festgesetzten Bebauungspläne sind insbesondere entlang der Havel noch nicht umgesetzt. Da die Planungen festgesetzt sind, wird der von diesen Gebieten zu erwartende Ziel- und Quellverkehr als Bestand für den Bebauungsplan 5-98 zu Grunde gelegt. So wurden im Rahmen der Umweltprüfung auch kumulierende Effekte berücksichtigt.

Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele sind durch die Planung nicht betroffen.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund kumulierender Wirkungen zu erwarten.

#### **3.4.10 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch die Ansiedlung von Wohngebieten werden im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) zusätzliche Abfälle und Abwässer erzeugt. Bei ordnungsgemäßem Umgang mit diesen sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Auch im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Nutzung als Straße und der dazugehörigen Nebenflächen fallen keine Abfälle an.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung zu erwarten.

#### **3.4.11 Auswirkungen infolge der Risiken schwerer Unfälle für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt**

Die Seveso-Richtlinien sind ins deutsche Recht insbesondere durch § 50 BImSchG und das Baugesetzbuch umgesetzt. § 50 BImSchG bezieht sich nur auf Neuausweisungen und Neuplanungen von Flächen im Rahmen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen, wie zum Beispiel eines Bebauungsplans. Durch den Bebauungsplan 5-98 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohngebieten, einer Schule und einer Quartiersgarage geschaffen werden. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden Flächen für eine Verbreiterung der Rhenaniastraße und ggf. dem Ausbau der möglichen Straßenbahn geschaffen. Durch die Planungen ist insgesamt kein Risiko für schwere Unfälle gegeben. Die Planung befindet sich auch nicht im Umfeld von Betriebsbereichen, die störfallanfällig sind.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge Risiken schwerer Unfälle für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt zu erwarten.

#### **3.4.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Baumaterialien. Bei Einhaltung der umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

#### **3.4.13 Erheblichkeit der Auswirkungen**

Die zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen.

Gegenstand Umweltprüfung	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit		
		Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche)	öffentliche Verkehrsfläche	Plangebiet
Flächenverbrauch	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	-	+	+
Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Auswirkungen auf Erholungssituation Auswirkungen durch Verkehr Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlung	-	+	+

Gegenstand Umweltprüfung	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit		
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Auswirkungen auf Lebensraumfunktion Auswirkungen auf den Biotopverbund Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	+	+	+
Boden	Auswirkungen auf natürliche Bodenfunktionen	-	+	+
Wasser	Auswirkungen auf lokalen Wasserhaushalt Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	-	+	-
Klima/ Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	Auswirkungen auf klimawirksame Strukturen Auswirkungen auf Luftaustausch Auswirkungen auf den Klimawandel und die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	-	-	-
Landschaftsbild/ Ortsbild	Auswirkungen auf Landschaftsbild Auswirkungen auf Sichtbeziehungen	-	-	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	Auswirkung auf Erscheinungsbild von Denkmälern Umweltbezogene Auswirkungen auf Sachgüter	-	-	-
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Potenzierende Wirkungen	-	-	-
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Auswirkungen auf Boden, Grund- und Oberflächenwasser und Menschen und ihre Gesundheit	-	-	-

Gegenstand Um- weltprüfung	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit		
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	-	-	-
eingesetzte Techniken und Stoffe	Auswirkungen auf Boden, Grund- und Oberflächenwasser und Menschen und ihre Gesundheit (Lärm, Emissionen)	-	-	-

Tab. 9: Zusammenfassung Erheblichkeit der Auswirkungen

Bewertungen:

- + Beeinträchtigungen erheblich
- Beeinträchtigungen nicht erheblich

### 3.5 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Im Folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, die aus den verschiedenen Rechtsbereichen Eingriffsregelung, Waldrecht, Biotopschutz resultieren, ermittelt und abschließend mit den Maßnahmen aus der Umweltprüfung zusammenfassend dargestellt.

#### 3.5.1 Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind Eingriffe, die durch den Bebauungsplan 5-98 vorbereitet werden, nicht ausgleichspflichtig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes VIII-516. Der Bebauungsplan VIII-516 sieht in dem Teil des Geltungsbereichs 5-98 mit Ausnahme einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ Mischgebiet vor. Es wird nur ein Teil der Rhenaniastraße als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Darüber hinaus werden zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Drei Flächen mit Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden nachrichtlich übernommen. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Grünfläche mit Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“.

Die nun durch den Bebauungsplan 5-98 angestrebte überwiegende Wohnungsbauentwicklung ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich. Für die Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist das planungsrechtlich zulässige Nutzungsmaß und nicht die Bestandssituation vor Ort zu Grunde zu legen. Folglich werden daher im Folgenden die Festsetzungen des B-Plans VIII-516 und die des B-Plans 5-98 dargestellt und verglichen.





Abb. 6: Überlagerung des B-Plans VIII-516 mit dem B-Plan 5-98

Die Geltungsbereiche sind nicht deckungsgleich. Der Bebauungsplan VIII-516 hat einen wesentlich größeren Geltungsbereich. Im Geltungsbereich des B-Plans 5-98 liegt überwiegend flächendeckend Mischgebiet im Bebauungsplan VIII-516. Ausnahme bildet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“, die eine Größe von 2.134 m<sup>2</sup> umfasst. Die Verkehrsfläche nimmt 3.897 m<sup>2</sup> ein. Das Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-98 weist eine Größe von 90.760 m<sup>2</sup> auf.

### 3.5.2 Ableitung von Planungsrecht für den Bebauungsplan 5-98

Zur Ableitung des bestehenden Planungsrechts aus dem Bebauungsplan VIII-516 für den Bebauungsplan 5-98 wird zunächst das Plangebiet mit den Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-516 verglichen. Im Bereich des Plangebietes liegen 90.760 m<sup>2</sup> Mischgebiet.

Das Nutzungsmaß beträgt 0,5 GRZ. Das heißt, dass 45.380 m<sup>2</sup> durch Hauptanlagen überbaut werden dürfen. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind zwar nicht überbaubar, sind aber in die Flächenberechnung einzubeziehen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden. Damit wären weitere 22.690 m<sup>2</sup> durch Nebenanlagen überbaubar. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet des Bebauungsplans 5-98 im Bebauungsplan VIII-516 eine Überbauung durch Haupt- und Nebenanlagen von 68.070 m<sup>2</sup>. Für den Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche, die eine Fläche von 3.897 m<sup>2</sup> einnimmt, wird im Bebauungsplan VIII-516 im Sinne eines Worst Case-Ansatzes von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen. Für den Bereich der festgesetzten Grünfläche wird von keiner Versiegelung ausgegangen. Demnach ist durch den festgesetzten Bebauungsplan VIII-516 für den Bereich des Plangebietes eine Versiegelung von 71.967 m<sup>2</sup> zulässig.

<b>Bebauungsplan VIII-516 (Bereich Plangebiet 5-98)</b>	<b>Fläche (in m<sup>2</sup>)</b>
Mischgebiet	90.760
Überbauung durch Hauptanlagen (GRZ 0,5)	45.380
Überbauung durch Nebenanlagen nach § 19. Abs 4 BauNVO	22.690
Überbauung durch Haupt- und Nebenanlagen	68.070
Straße	3.897
<b>Gesamt</b>	<b>71.967</b>

Tab. 10: Planungsrechtlich zulässige Versiegelung

Demgegenüber sieht der Bebauungsplan 5-98 die Festsetzung von drei Wohngebieten mit einer baulich integrierten Kita, einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, einem öffentlichen Spielplatz und einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ und einer öffentlichen Verkehrsfläche vor.

Durch die Planung wird eine zulässige Versiegelung von 61.527 m<sup>2</sup> vorbereitet (vgl. Kap. II 3.4.4 Tab. 5).

<b>Plangebiet Bebauungsplan 5-98</b>	<b>Fläche (in m<sup>2</sup>)</b>
Wohngebiet WA 1	13.950
Wohngebiet WA 2	9.000
Wohngebiet WA 3	3.900
SO „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“	4.008
Gemeinbedarf „Schule“	15.807
Private Grünfläche / öfftl. Spielplatz	3.851
Öffentliche Verkehrsfläche	11.011
	<b>61.527</b>

Tab. 11: Geplante Zulässige Versiegelung im Plangebiet Bebauungsplan 5-98

Der Bebauungsplan VIII-516 ermöglicht im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans 5-98 damit eine um 10.440 m<sup>2</sup> höhere Versiegelung. Die Eingriffe im Bereich des Plangebietes sind demnach nach § 1a Abs. 3 BauGB bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

<b>Vergleich Bebauungspläne (Bereich Plangebiet 5-98)</b>	<b>Fläche (in m<sup>2</sup>)</b>
Bebauungsplan VIII-516	71.967
Bebauungsplan 5-98	61.527
<b>Differenz</b>	<b>-10.440</b>

Tab. 12: Vergleich zulässige Versiegelung Bebauungsplan VIII-516 und 5-98

### 3.5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

#### 3.5.3.1 Rechtsgrundlage

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines Vorhabens zerstört wird oder geschützte Arten während der Brutzeit durch den Betrieb einer baulichen Anlage gestört werden. Erst der Vollzug der Bebauungsplanung kann zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Gleichwohl sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln. Es muss daher im Rahmen der Planaufstellung vorausschauend ermittelt und beurteilt wer-

den, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Die Gemeinde muss vorausschauend ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob den Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde. Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Wird im Rahmen der Planaufstellung festgestellt, dass der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote berührt, muss geprüft werden, ob die drohenden artenschutzrechtlichen Verbote überwunden werden können. Es muss hinreichend sicher prognostiziert werden können, dass der Planung nicht artenschutzrechtliche Hinderungsgründe entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote lauten:

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die besonders geschützten Arten. Einzig das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezieht sich auf die streng geschützten Arten. Welche Tiere entweder zu den besonders oder zu den streng geschützten Arten gehören, lässt sich der Begriffsbestimmung nach § 7 BNatSchG entnehmen.

Die besonders geschützten Arten sind in Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten in Nr. 14 gesetzlich definiert:

„Besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

- Arten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- Vogelarten der europäischen Vogelschutz-RL
- Arten, gemäß einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG

„Streng geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

- Arten des Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- Arten der Anlage I Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- Arten, gemäß einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG

### 3.5.3.2 Prüfungssystematik

Zunächst wird geprüft, ob die Planung im Vollzug zu artenschutzrechtlichen Verboten führen wird. Im Falle, dass Verbotstatbestände berührt sind, ist auf zweiter Stufe zu klären, wie diese artenschutzrechtlichen Konflikte planerisch bewältigt werden können. Es ist also zu klären, ob Handlungen unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von dem jeweiligen einschlägigen Verbot freigestellt sind. Die Freistellungs-Regelung sieht für bestimmte Gruppen von Arten unterschiedliche Voraussetzungen vor. Die Vorschrift unterscheidet dabei zwischen europäisch geschützten Arten und solchen gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, für die engere Voraussetzungen gelten sowie den übrigen „anderen geschützten Arten“, deren Schutz leichter überwunden werden kann.

Für die Arten der erst genannten Fallgruppe gilt:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt bei den Tierarten des Anhang IV Buchstabe a der FFH-RL, europäischen Vogelarten und Arten nach einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Verbote des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 dann nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Durch die Vorschrift des § 44 Abs. 5 Satz 1 bis 4 BNatSchG wird eine funktionsbezogene Erheblichkeitsschwelle eingeführt.

Für die Arten der zweiten Fallgruppe gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG: „sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor“. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des Bebauungsplans durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Der Schutz der nur national geschützten Arten ist somit deutlich geringer gestellt.

Ist ein drohender Verstoß gegen ein Verbot nicht nach § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterhin zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen und durch geeignete Maßnahmen in eine Ausnahmelage hineingeplant werden kann. Die Prüfung einer Ausnahme ist für europäisch geschützte Arten relevant. Die Ausnahmenvorschrift sieht mehrere Ausnahmegründe vor, wie z. B. die Gefahrenabwehr oder die überwiegenden Gründe des öffentlichen Interesses. Voraussetzung ist, dass es keine zumutbaren Alternativen gibt und dass das geplante Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands führen darf.

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Henrikus /Natur + Text 2022), dessen Ergebnisse im Folgenden bezogen auf die Teilflächen des Bebauungsplans zusammengefasst werden.

### 3.5.3.3 Vorkommen gesetzlich geschützter Arten

#### Fledermäuse

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Henrikus / Natur + Text 2022). Es wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt. Die Nutzung einiger der zahlreichen Baumhöhlen im Altbaumbestand als Quartier ist nicht auszuschließen.

Bei den Fledermäusen gibt es keine aktuellen Konflikte mit dem geplanten Gebäudeabriss. Im Falle einer Fällung von Höhlenbäumen wäre diese mit mehreren Monaten Vorlauf mit Hilfe eines Endoskops auf potenziellen Fledermausbesatz zu begutachten (V2). Die Baumaßnahmen sind ökologisch zu begleiten. Artenschutzrechtliche Konflikte werden üblicherweise durch einen Verschluss der Höhle zu einem Zeitpunkt, an dem keine Fledermäuse in der Baumhöhle sind, vermieden (V3). Zum Schutz der Fledermäuse ist eine Bauzeitenregelung erforderlich (V1). Unnötige Lichtverschmutzungen sind zu vermeiden (V5). Es sind künstliche Fledermausquartiere zu schaffen (CEF 2).

#### Vogelarten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 wurden folgende Brutvögel nachgewiesen (beak 2019 und Henrikus / Natur + Text 2022):

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Star, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp.

Die Planung ist mit einem Lebensraumverlust verbunden. Da es mit der Planung ein Konfliktpotenzial mit Vogelarten gibt, wird im Folgenden eine Darstellung der Betroffenheit von Verbotstatbeständen sowie der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

#### Reptilien

Trotz gezielter Nachsuche von geeigneten Habitatstrukturen in den Randbereichen konnten keine Nachweise von Reptilien wie Zauneidechsen erfolgen. Auch Amphibien wurden nicht nachgewiesen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt daher.

#### Weitere besonders geschützte Tierarten

Für die besonders geschützten Arten wie dem Fuchs (Nachweis Fuchsbau) gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG: „sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor“. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des Bebauungsplans durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Dieser Tatbestand liegt im vorliegenden Fall vor, da die Eingriffe im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) bereits zulässig sind.

Im Folgenden werden die Verbotstatbestände für die Vogelarten geprüft (vgl. Anhang 4). Mit dem EuGH-Urteil in der Rechtssache Skydda Skogen wurde u. a. gemäß RA. Dr. Frank Fellenberg nicht die im deutschen Recht eingeführte Praxis, die einzelartenscharfe Prüfung auf eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zu beschränken, in Frage gestellt. Allerweltarten ohne spezifische Lebensraumsprüche, die sich aber in einem landesweit günstigen Erhaltungszustand befinden und über eine große Anpassungsfähigkeit bzw. ein hohes Ausweichvermögen verfügen, werden hiernach zusammengefasst in Gilden geprüft, die anhand vergleichbarer Lebensraumsprüche und Empfindlichkeit geprüft werden. Hierbei

handelt es sich nicht um eine Einschränkung des Anwendungsbereichs der Verbote, sondern um eine zulässige vollzugspraktische Bündelung der Arten in Anwendung der Verbote. Die Bündelung erleichtert die Dokumentation der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Land Berlin noch keine Handreichung erarbeitet wurde, wie das EUGH-Urteil für Berlin ausgelegt werden soll, wird gemäß der Kommentierung durch RA. Dr. Fellenberg eine Betrachtung in Gilden verfolgt.

Die Brutnachweise verteilen sich wie folgt:

Teilfläche	Nistökologie	Arten
Baugebiete (WA1-WA3, SO)	Bodenbrüter	Zaunkönig (1/1)
	Baumbrüter	Buchfink (1/1), Stieglitz (1/1)
	Gebüschbrüter	Amsel (2/2), Mönchsgrasmücke (4/4)
	Höhlen- und Halbhöhlenbrüter	Blaumeise (4/4), Haussperling (7/7), Kohlmeise (2/2), Star (4/4)
Gemeinbedarfsfläche	Bodenbrüter	Nachtigall (2/0), Rotkehlchen (1/1), Zaunkönig (2/2), Zilpzalp (2/0)
	Baumbrüter	Eichelhäher (1/1), Girlitz (1/1), Ringeltaube (1/0)
	Gebüschbrüter	Amsel (4/3), Mönchsgrasmücke (3/1)
	Höhlen- und Halbhöhlenbrüter	Blaumeise (3/2), Buntspecht (1/0), Gartenrotschwanz (3/2), Grünspecht (1/0), Kleiber (2/0), Star (4/0)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Baumbrüter	Stieglitz (1/1)
	Gebüschbrüter	Amsel (1/1)
	Höhlen- und Halbhöhlenbrüter	Blaumeise (1/1)
Private Grünfläche / Öffentlicher Spielplatz	Bodenbrüter	Rotkehlchen (4/0), Zaunkönig (1/0), Zilpzalp (2/0)
	Baumbrüter	Buchfink (2/0), Girlitz (1/0), Grünfink (1/0), Nebelkrähe (1/0), Ringeltaube (1/0), Schwanzmeise (1/0), Singdrossel (1/0), Stieglitz (1/0)
	Gebüschbrüter	Amsel (5/0)
	Höhlen- und Halbhöhlenbrüter	Blaumeise (2/0), Buntspecht (1/0), Gartenbaumläufer (2/0), Gartenrotschwanz (1/0), Haussperling (1/1), Hausrotschwanz (1/1), Kleiber (1/0), Kohlmeise (5/0), Star (4/4)

Tab. 13: Lage Brutnachweise in Teilflächen des Bebauungsplans (Anzahl der Reviere bzw. Brutplätze/ von der Planung betroffene Reviere bzw. Brutplätze)

Für die Vogelarten Girlitz und Star erfolgt eine Einzelartbetrachtung.

Die im Folgenden bei der der Prüfung der Verbotstatbestände berücksichtigten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind in Kap. II 3 5.3 ausführlich erläutert.

### 3.5.3.4 Betroffenheit Verbotstatbestände

#### Baugebiete (WA1-WA3, SO)

##### Bodenbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (K1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist daher eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung ist ein Revier des Zaunkönigs betroffen. Ein Erhalt der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte durch funktionserhaltende Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ist für die betroffenen gehölbewohnenden Arten grundsätzlich nicht möglich. Der Zaunkönig ist in

Berlin nicht gefährdet. Der Erhaltungszustand ist günstig. Die Art ist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert. Es erfolgt keine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustands. Mittel- bis langfristig werden durch Gehölz- und Heckenpflanzungen sowie den im Zentrum des Plangebietes erhalten bleibenden Gehölzbeständen im Bereich der privaten Grünfläche geeignete Brutplätze im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) für die Art zur Verfügung gestellt.

#### Baumbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (FCS2 und K1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist daher eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung sind ein Revier des Buchfinks und ein Revier des Stieglitzes betroffen. Die betroffenen Arten werden nicht in einer Gefährdungskategorie auf der Roten Liste für Deutschland oder Berlin geführt. Der Erhaltungszustand wird als günstig eingeschätzt, obgleich der Buchfink kurzfristig einen abnehmenden Bestandstrend aufweist. Mittel- bis langfristig werden durch Gehölz- und Heckenpflanzungen sowie den im Zentrum des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) erhalten bleibenden Gehölzbeständen im Bereich der privaten Grünfläche und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf geeignete Brutplätze im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) zur Verfügung gestellt. Der Stieglitz profitiert von Maßnahmen für den Girlitz. Für die betroffenen Arten ist somit insgesamt keine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustands gegeben.

Der Girlitz ist mit einem Brutrevier im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf betroffen. Der Girlitz gilt als ungefährdet, der Erhaltungszustand wird demnach für Berlin als günstig eingeschätzt. Durch das Vorhaben ist ein Revier betroffen, das durch Maßnahmen im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) (FCS 2) kompensiert wird. Durch die Dachbegrünung auf 75 % der Dachflächen können bei entsprechender Ausführung ggf. zusätzliche Nahrungshabitate für den Girlitz geschaffen werden. In der privaten Grünfläche werden insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> als Nahrungsflächen zur Verfügung gestellt. Mittel- bis langfristig werden durch Gehölz- und Heckenpflanzungen geeignete Brutplätze im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) zur Verfügung gestellt. Eine signifikante Gefährdung der Bestände in Berlin ist somit nicht gegeben. Der Erhaltungszustand der Population der Art in Berlin verschlechtert sich trotz Realisierung des Vorhabens insgesamt nicht.

#### Gebüschbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (K1) abgewendet werden. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist durch die Planung berührt. Es ist daher eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung sind zwei Reviere der Amsel und vier Reviere der Mönchsgrasmücke betroffen. Die betroffenen Arten werden nicht in einer Gefährdungskategorie auf der Roten Liste für Deutschland oder Berlin geführt. Der Erhaltungszustand wird als günstig eingeschätzt. Beide Arten zeigen einen kurz- und langfristig stabilen oder zunehmenden Bestandstrend in Berlin. Es handelt sich um sehr häufige nicht gefährdete Arten. Mittel- bis langfristig werden durch Gehölz- und Heckenpflanzungen sowie den im Zentrum des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) erhalten bleibenden Gehölzbeständen im Bereich der privaten Grünfläche und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf geeignete Brutplätze im Plangebiet (ohne geplante öffentliche



Verkehrsfläche) zur Verfügung gestellt. Für die betroffenen Arten ist somit insgesamt keine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustands gegeben.

#### Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (CEF1 und FCS1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist daher eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung sind sieben Brutplätze des Haussperlings betroffen. Die betroffene gebäudebewohnende Art gilt in Berlin nicht als gefährdet. Es sind Nistkästen an die fertiggestellten Gebäude anzubringen. Eine rasche Besiedlung der Nistkästen ist anzunehmen, so dass trotz des zeitlichen Verzugs der Maßnahmenwirksamkeit keine signifikante Gefährdung der Bestände in Berlin und folglich keine Verschlechterung der Erhaltungszustände der jeweiligen Arten zu erwarten ist.

Von den baumbrütenden Arten sind vier Reviere der Blaumeise und zwei Reviere der Kohlmeise betroffen. Bei der Blau- und Kohlmeise handelt es sich um sehr häufige und ubiquitäre Arten. Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Anbringens von Nistkästen an den Bäumen können diese im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Die Beseitigung von Niststätten ist gemäß der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zulässig. Die Verordnung wird herangezogen, um bei der Umsetzung der Planung im Falle der Betroffenheit von geschützten Lebensstätten ein Ausgleichsverhältnis der Ersatzniststätten zu ermitteln.

#### Einzelartbetrachtung

Von der Planung sind vier Reviere des Stars betroffen. Die betroffene Art wird durch Maßnahmen CEF1 vorgezogen im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen, wodurch die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Der Verbotstatbestand der Schädigung ist somit nicht erfüllt.

### **Gemeinbedarfsfläche**

#### Bodenbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (K1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch die Planung zu berühren. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung sind ein Revier des Rotkehlchens und zwei Reviere des Zaunkönigs betroffen. Zwei Reviere der Nachtigall und zwei Reviere des Zilpzalps werden durch die Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen erhalten. Das eine Revier des Zilpzalps liegt zwar knapp außerhalb der Fläche f mit Bindungen für Bepflanzungen, aber es kann durch Erhalt der Bäume in der Fläche f von einem Lebensraumerhalt ausgegangen werden. Ein Erhalt der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte durch funktionserhaltende Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ist für die betroffenen gehölbewohnenden Arten grundsätzlich nicht möglich. Rotkehlchen und Zaunkönig sind in Berlin nicht gefährdet. Der Erhaltungszustand der Arten ist günstig. Die Arten sind hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert. Es erfolgt keine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustands. Mittel- bis langfristig werden durch Gehölz- und Heckenpflanzungen sowie den im Zentrum des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) erhalten bleibenden Gehölzbeständen im Bereich der



privaten Grünfläche sowie den Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf geeignete Brutplätze im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) für die Art zur Verfügung gestellt.

#### Baumbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (FCS2 und K1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung ist ein Revier des Girlitzes und ein Revier des Eichelhähers betroffen. Ein Revier der Ringeltaube wird durch die Fläche (e) mit Bindungen für Bepflanzungen erhalten. Der Girlitz wird separat betrachtet. Die betroffene Art Eichelhäher wird nicht in einer Gefährdungskategorie auf der Roten Liste für Deutschland oder Berlin geführt. Der Erhaltungszustand wird als günstig eingeschätzt. Mittel- bis langfristig werden durch Gehölz- und Heckenpflanzungen sowie den im Zentrum des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) erhalten bleibenden Gehölzbeständen im Bereich der privaten Grünfläche und den Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf geeignete Brutplätze im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) zur Verfügung gestellt.

#### Gebüschbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (K1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung sind drei Reviere der Amsel und ein Revier der Mönchsgrasmücke betroffen. Ein Revier einer Amsel liegt zwar knapp außerhalb der Fläche e mit Bindungen für Bepflanzungen, aber es kann durch Sicherung der Fläche e von einem Lebensraumerhalt ausgegangen werden. Zwei weitere Reviere der Mönchsgrasmücke werden durch die Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen erhalten. Die betroffenen Arten werden nicht in einer Gefährdungskategorie auf der Roten Liste für Deutschland oder Berlin geführt. Der Erhaltungszustand wird als günstig eingeschätzt. Beide Arten zeigen einen kurz- und langfristig stabilen oder zunehmenden Bestandstrend in Berlin. Es handelt sich um sehr häufige nicht gefährdete Arten. Mittel- bis langfristig werden durch Gehölz- und Heckenpflanzungen sowie den im Zentrum des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) erhalten bleibenden Gehölzbeständen im Bereich der privaten Grünfläche und den Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf geeignete Brutplätze im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) zur Verfügung gestellt. Für die betroffenen Arten ist somit insgesamt keine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustands gegeben.

#### Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (CEF1 und FCS1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Von den baumbrütenden Arten sind zwei Reviere der Blaumeise und zwei Reviere des Gartenrotschwanzes betroffen. Ein Revier der Blaumeise und ein Revier des Gartenrotschwanzes liegen knapp an der Grenze zur Fläche (e) mit Bindungen für Bepflanzungen, so dass ein Erhalt des Lebensraums unterstellt werden kann. Bei der Blaumeise handelt es sich um eine sehr häufige und ubiquitäre Art. Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Anbringens von Nistkästen an den Bäumen können diese im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Die Beseitigung von Niststätten ist gemäß der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zulässig.

Es befinden sich keine Bruthöhlen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Grünspechts im Geltungsbereich. Das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) stellt lediglich einen Teil des Nahrungshabitats der Art dar. Die Verbotstatbestände sind nicht berührt.

### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

#### Baumbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (FCS 2 und K1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung ist ein Revier des Stieglitzes betroffen. Die betroffene Art wird nicht in einer Gefährdungskategorie auf der Roten Liste für Deutschland oder Berlin geführt. Der Erhaltungszustand wird als günstig eingeschätzt. Der Stieglitz profitiert von Maßnahmen für den Girlitz. Für die betroffene Art ist somit insgesamt keine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustands gegeben.

#### Gebüschbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (K1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung ist ein Revier der Amsel betroffen. Die betroffene Art wird nicht in einer Gefährdungskategorie auf der Roten Liste für Deutschland oder Berlin geführt. Der Erhaltungszustand wird als günstig eingeschätzt. Die Art zeigt einen kurz- und langfristig stabilen oder zunehmenden Bestandstrend in Berlin. Es handelt sich um eine sehr häufige, nicht gefährdete Art. Mittel- bis langfristig werden durch Gehölz- und Heckenpflanzungen sowie den im Zentrum des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) erhalten bleibenden Gehölzbeständen im Bereich der privaten Grünfläche und den Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf geeignete Brutplätze im Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) zur Verfügung gestellt. Für die betroffene Art ist somit insgesamt keine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustands gegeben.

#### Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (CEF1 und FCS1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstat-

bestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Von den baumbrütenden Arten ist ein Revier der Blaumeise betroffen. Bei der Blaumeise handelt es sich um eine sehr häufige und ubiquitäre Art. Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Anbringens von Nistkästen an den Bäumen kann diese im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Die Beseitigung von Niststätten ist gemäß der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten unter Einbeziehung der vorgesehene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zulässig.

### **Private Grünfläche / Öffentlicher Spielplatz**

#### Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind nicht erfüllt bzw. können durch Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (V1 und V3), bauseitigen Vermeidung (V4 und V5) und zur Kompensation (CEF 1 und FCS 1) abgewendet werden. Die spätere Umsetzung des Bebauungsplans ist geeignet, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berühren. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Durch die Planung sind ein Brutplatz Haussperling und ein Brutplatz des Hausrotschwanzes betroffen. Die betroffene gebäudebewohnende Art gilt in Berlin als nicht gefährdet. Es sind Nistkästen an die fertig gestellten Gebäude anzubringen. Eine rasche Besiedlung der Nistkästen ist anzunehmen, so dass trotz des zeitlichen Verzugs der Maßnahmenwirksamkeit keine signifikante Gefährdung der Bestände in Berlin und folglich keine Verschlechterung der Erhaltungszustände der jeweiligen Arten zu erwarten ist.

#### Einzelartbetrachtung

Von der Planung sind vier Reviere des Stars betroffen. Die betroffene Art wird durch die Maßnahme CEF1 vorgezogen im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen, wodurch die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Der Verbotstatbestand der Schädigung ist somit nicht erfüllt.

### **3.5.3.5 Fazit**

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Henrikus / Natur + Text 2022) werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Arten Amsel, Buchfink, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz und Zaunkönig durch die spätere Umsetzung der Planung erfüllt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich. Der Erhaltungszustand der Arten verschlechtert sich prognostisch auch bei Gewährung einer Ausnahme nicht.

Dem Bebauungsplan stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Drohende Verbotstatbestände können abgewendet werden bzw. eine Ausnahme kann vorbereitet werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Maßnahmen im Städtebauvertrag gesichert.

Folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind erforderlich:

- V1 - Bauzeitenregelung beim Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen: Keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen 1. März und 30. September
- V2 - Baumhöhenkontrolle: Vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen

- V3 - Ökologische Baubegleitung: Während Baumaßnahmen und Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich
- V4 - Vermeidung Kollisionsrisiko für Vögel an großen Glasfassaden geplanter Gebäude: Minimierung des Kollisionsrisikos für Brutvögel durch Vermeidung von Spiegelungen
- V5 - Vermeidung unnötiger Lichtverschmutzung: Festlegungen zu Leuchtstoffen und Bauarten
- K1 - Gehölz- und Heckenpflanzungen
- CEF1 - Anbringen von Niststätten für baumbrütende Vogelarten
  - o 14 Nistkästen für die Blaumeise (Faktor 1:2) (Durchmesser Einflugloch: 28 mm) (betroffene Niststätten: 4 Bereich Baugebiet, 1 Bereich öffentliche Straße, 2 Bereich Gemeinbedarf)
  - o 6 Nistkästen Gartenrotschwanz (Faktor 1:3) (Durchmesser Einflugloch: 48 und 32 mm) (betroffene Niststätten: 2 Bereich Gemeinbedarf)
  - o 4 Nistkästen Kohlmeise (Faktor 1:2) (Durchmesser Einflugloch: 32 mm) (betroffene Niststätten: 2 Bereich Baugebiet)
  - o 12 Nistkästen Star (Faktor 1:3) (Durchmesser Einflugloch: 32 mm) (betroffene Niststätten: 4 Bereich Baugebiet)
- CEF2 - Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren für Baum bewohnende Arten in Abhängigkeit der tatsächlichen Betroffenheit. Das Ausgleichsverhältnis beträgt 1:2
- FCS1 - Anbringen von Nistkästen für gebäudebewohnende Vogelarten:
  - 5 Nistkasten Hausrotschwanz (Typ Halbhöhlenkasten / Nischenbrüterhöhle) (Bereich Grünfläche)
  - 16 Nistkasten Haussperling (Typ Halbhöhlenkasten / Nischenbrüterhöhle) (Bereich Baugebiete und Grünfläche)
- FCS2 - Anlage Ersatzhabitat für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz: Anlage von insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> Fläche als Lebensraum des Girlitz (1 Bereich Schule) und Stieglitz (1 Bereich Öffentliche Straße und 1 Bereich Wohnbebauung) mit samenreicher, lückiger Kraut- und Grasflur sowie zwei vereinzelt Gebüschgruppen. Zum Erhalt und zur Pflege der Gras- und Staudenflur erfolgt alle 2-3 Jahre eine Mahd nach Ende der Brutzeit im September. Aufstellen von Infotafeln. Pflege der Fläche über 25 Jahre

### 3.5.4 Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorausschauend zu ermitteln, ob die Realisierung des Bebauungsplans zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops führen kann.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines geschützten Biotops führen können, sind verboten. Von den Verboten kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

#### 3.5.4.1 Prüfungssystematik

In einem ersten Schritt ist daher zu prüfen, ob der Vollzug des Bebauungsplans gegen den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG verstößt. Ist dies zu bejahen, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob für die geplante Nutzung eine Ausnahme (§ 30 Abs. 3 BNatSchG) oder Befreiung (§ 67 BNatSchG) in Betracht kommt.

#### 3.5.4.2 Vorkommen gesetzlicher geschützter Biotope im Geltungsbereich

Im Plangebiet wurde durch beak consultants GmbH ein Trocken- und Magerrasen kartiert (beak 2019). Diese Fläche ist aus formalen Gründen gesetzlich geschützt, die Artenzusammensetzung entspricht aber keinem typischen Trockenrasen. Es handelt sich um eine mauerpfefferreiche Pionierflur mit Auftreten mehrerer an Tro-

ckenstandorten angepasste Zierpflanzenarten. Die Fläche weist auch nach beak eine geringe Natürlichkeit auf.

Im Rahmen der Biotopkartierung durch Dr. Hanna Köstler (2019), die dem Umweltbericht zu Grunde gelegt wurde, wurden diese beiden Flächen nicht als Trockenrasen eingestuft. Die östliche der beiden Flächen wurde als sonstiger ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen (Biotoptyp: 03229) bewertet. Die westliche Fläche wurde als ruderaler Wiese, typische, artenreiche Ausprägung (Biotoptyp: 051131) erfasst. Nach Rücksprache mit Frau Dr. Köstler handelt es sich auch formal nicht um einen Trockenrasen nach § 30 BNatSchG. Formale Voraussetzung für die Einstufung ist, dass mindestens 50 % der Fläche durch Trockenrasenarten bestimmt sind. Dies trifft auf die Fläche nicht zu. Die prägenden Arten sind der neophytische Mauerpfeffer (*Sedum acre*), das Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und das kleine Habichtskraut (*Hierachium pilosella*).

Aufgrund der aktuellen gutachterlichen Einschätzung durch Dr. Hanna Köstler befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine gesetzlich geschützten Biotope. Der Vollzug des Bebauungsplans verstößt damit nicht gegen den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG. Ausnahmen oder Befreiungen nach dem BNatSchG sind nicht erforderlich.

Demnach stehen dem Bebauungsplan keine Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz entgegen.

### 3.5.5 Baumschutzverordnung

Durch die Planung sind Bäume betroffen, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind. Die geschützten Bäume wurden durch den Vermesser eingemessen.

Die Baumkartierungen erfolgten im Januar und Februar 2021 (Dr. Köstler 2021). Der dieser zugrundeliegende Vermesserplan wurde dahingehend angepasst, dass 35 zum Zeitpunkt der Kartierung bereits gefällte Bäume und 31 neu gepflanzte Bäume (vierstellige Baumnummern) ergänzt wurden. Diese neu erfassten Bäume sind daher ungenau verortet. Insgesamt befinden sich 443 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wovon 376 Bäume innerhalb des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) stehen und 67 Bäume im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Von den 443 Bäumen unterliegen 307 Bäume der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) und 136 Bäume dem Landeswaldgesetz Berlin (LWaldG). Von den 307 Bäumen innerhalb des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche), die unter Baumschutz fallen, haben 25 Bäume einen schlechten Vitalitätszustand und benötigen deswegen keinen Ausgleich. Von den 67 Bäumen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche unterliegen 60 Bäume der BaumSchVO und 7 Bäume dem LWaldG. Bei 4 Bäumen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-98 im südöstlichen Bereich ragen die Baumkronen und somit die Wurzelbereiche in den Geltungsbereich hinein (Baumnummern 423-426). Sie sind in der Baumbestandskarte mitenthalten, wurden bei der Bemessung des Ersatzes aber nicht berücksichtigt.

Es wurden insgesamt 20 Baumarten erfasst. Die Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, wurden nummeriert und im Gelände kontrolliert (inkl. der 4 außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume). Das Ergebnis stellen 91 Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*), 35 Stiel-Eichen (*Quercus robur*), 31 Robinien (*Robinia pseudoacacia*), 29 Kanadische Pappeln (*Populus canadensis*), 25 Eschen-Ahorne (*Acer negundo*), 20 Hänge-Birken (*Betula pendula*), 20 Schwarz-Erlen (*Ainus glutinosa*), 13 Pappeln (*Populus spec.*), 12 Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*), 11 Flatter Ulmen (*Ulmus laevis*), 7 Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*), 5 Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), 4 Linden (*Tilia spec.*), 2 Zerr-Eichen (*Quercus cerris*), 1 Silber-Pappel (*Populus alba*), 1 Rot-Eiche (*Quercus rubra*), 1 Hybrid-Eiche (*Quercus x rosacea*), 1 Feld-Ahorn (*Acer campestre*), 1 Ulme (*Ulmus spec.*) und 1 Zitter-Pappel (*Populus tremula*) dar. Die Bäume innerhalb der Waldflächen nach LWaldG beste-

hen hauptsächlich aus Ahornen, Robinien, Eichen und Ulmen. Besonders wertvolle Einzelbäume (zusätzlich nummerierte 21 Eichen und 3 Ulmen innerhalb der Waldflächen) wurden ab einem Stammumfang von 1,50 m ermittelt und farblich kenntlich gemacht.

Teilflächen	Anzahl Ersatzbäume	Gesamtkosten Ersatz
<b>Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche)</b>	<b>378</b>	<b>146.252 €</b>
Gemeinbedarf „Schule“	185	73.314 €
Wohngebiet WA 1	97	39.723 €
Wohngebiet WA 2	46	16.714 €
Wohngebiet WA 3	48	16.501 €
Quartiersgarage		- €
Grünfläche		- €
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>120</b>	<b>46.127 €</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	120	46.127 €
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>496</b>	<b>191.818 €</b>

Tab. 14: Ersatzbedarf nach Baumschutzverordnung

Bei den 101 Bäumen innerhalb der zukünftigen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ wird von einem Erhalt ausgegangen. Im östlichen Teil der Fläche für den Gemeinbedarf werden 42 Bäume als Fläche e mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Im westlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird ein nach Baumschutzverordnung geschützter Baum als Fläche f mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist in allen Baugebieten ein Umgang mit dem Baumbestand zu prüfen und wertvolle Bäume in die Planung einzubeziehen. Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den Wohngebieten ein Baum zu pflanzen. Dabei ist der Erhalt von Bäumen in die Berechnung einzubeziehen. Bei dem Erhalt von Bäumen sind die besonders wertvollen Bäume einzubeziehen. Hierbei handelt es sich um Alteichen. Insbesondere die 12 Alteichen Nr. 17, 101, 110, 111, 172, 182, 183, 278, 358, 359, 360, 380 sind nach Möglichkeit in die Planung zu integrieren (vgl. Anhang 2). Hervorzuheben sind auch die Baumgruppe mit den Baumnummern 358-360 sowie die Nummer 380 im Baugebiet WA 1. Außerdem stellen die Baumnummern 110 und 111 auf dem Schulgelände besonders wertvolle Solitäreichen mit einem Stammumfang von bis zu 3,35 m dar.

Bei einem vollständigen Baumverlust außerhalb der Grünfläche und der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen würde folgender Ersatzbedarf entstehen:

Demnach wären für den Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) 378 Bäume neu zu pflanzen. Bei einem vollständigen Baumverlust beträgt der Ersatzbedarf in den Wohngebieten 191 Bäume. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Dies entspricht im Wohngebiet WA 1, das eine Größe von 22.196 m<sup>2</sup> aufweist, 30 Bäumen. Im Wohngebiet WA 2, das eine Größe von 12.118 m<sup>2</sup> aufweist, entspricht dies 17 Bäumen. Im Wohngebiet WA 3, das eine Größe von 7.443 m<sup>2</sup> aufweist, ist eine Mindestbepflanzung von 10 Bäumen zu sichern. Insgesamt sind demnach 57 Bäume verpflichtend gemäß textlicher Festsetzung. Bei einem vollständigen Baumverlust beträgt der Ersatzbedarf 191 Bäume und könnte demnach nicht vollständig gedeckt werden. Es verbleibt ein Defizit von 134 Bäumen. Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgen keine Festsetzungen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Umfang an Baumneupflanzungen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ist daher offen. Die Festlegung obliegt einem separaten Genehmigungsverfahren. Bei einem vollständigen Verlust der Bestandsbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wären 120 Bäume zu ersetzen.

### **3.5.6 Wald nach LWaldG**

#### **3.5.6.1 Planungsrechtliche Grundlage**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes VIII-516.

Der Bebauungsplan VIII-516 setzt keinen Wald fest. An verschiedenen Stellen der Begründung zum Bebauungsplan VIII-516 finden sich Hinweise auf einen „prägenden, waldartigen Gehölzbestand“ bzw. „waldartigen Altbaumbestand“ im Plangebietsinneren. In der Begründung heißt es weiterhin, dass die Flächen im Rahmen einer floristischen-vegetationskundlichen Aufnahme 1994 als Wald bewertet wurden. Bei einer erneuten Begehung 2006 wurde festgestellt, „dass die Gehölzbestände, die in der Bestandsanalyse von 1994 als Waldbiotope eingestuft wurden, aufgrund ihrer geringen Größe, rudimentären Ausbildung und anthropogenen Störfaktoren der umgebenden gewerblichen Nutzungen nicht einer reinen Ausbildung der genannten Waldbiotope entsprechen. Es handelt sich im Ursprung nach um baumbestandenes Abstandsgrün, das sich aufgrund der auf den Gewerbegrundstücken vorherrschenden Nutzungsstrukturen und -intensitäten über einen langen Zeitraum sukzessiv zu teilweise waldartigen Baumbeständen entwickeln konnte.“

Die Flächen wurden dem Biotoptyp „mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung, d. h. < 80 Jahre“ oder „Ahornstadtwald“ zugeordnet. Es wurde weiterhin ausgeführt: „Es handelt sich auch nicht um Waldflächen im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Berlin“.

Dem entspricht auch die Zielrichtung der Festsetzung des vorhandenen wertvollen, waldartigen Baumbestands auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB im Mischgebiet als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen. „Mit der Festsetzung wird die sukzessive Entwicklung von Stadtwaldbiotopen ermöglicht.“

Maßgeblich ist die aktuelle Beurteilung des Bestands der Berliner Forsten.

#### **3.5.6.2 Waldflächen nach Landeswaldgesetz**

Im Plangebiet gibt es fünf Flächen, die gemäß Stellungnahme der Berliner Forsten vom 27.05.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich ihrer Waldeigenschaft geprüft wurden (siehe Abb. 7). Die Fläche 3, die eine Größe von rund 2.500 m<sup>2</sup> umfasst, lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vollständig außerhalb des Plangebiets. Der Geltungsbereich wurde nun zwischenzeitlich erweitert, so dass die Fläche teilweise im Plangebiet liegt. Auf dieser Fläche sind 40-50-jährige Bäume, meist Erlen bestandsbildend. Diese Fläche wird hier nicht betrachtet, da der Bebauungsplan für die Fläche keine Veränderung vorbereitet.

Die Fläche besitzt aufgrund der geringen Breite und des eher lichten Charakters keine Waldeigenschaft gemäß Stellungnahme der Berliner Forsten, hat aber aufgrund der im Berliner Raum eher selten vorkommenden Erlen, an denen auch vereinzelt schon einzelne Höhlen zu erkennen sind, und dem Vorkommen weiterer Laubbaumarten naturschutzfachliche Bedeutung.

Für die Fläche 1 wurden die Waldeigenschaften durch die Berliner Forsten bereits in der ersten Stellungnahme festgestellt. Die Fläche 2 besteht aus offenen, lichten,



eher wiesenartigen Bereichen, die regelmäßig gemäht werden. Die Fläche besitzt gemäß Berliner Forsten keine Waldeigenschaften.

Die Fläche 4 umfasst eine Größe von rund 6.000 m<sup>2</sup> und besitzt durch offene, grasierte Bereiche noch keine Waldeigenschaften. Im Falle einer Verzögerung der Planung wäre die Waldeigenschaft gemäß Berliner Forsten aber erneut zu prüfen, da sich in ca. 5-10 Jahren eine Waldeigenschaft einstellen kann.

Die Waldeigenschaften der Fläche 5 konnte im Rahmen eines Vor-Ort-Termins bestätigt werden.

Demnach liegen mit der Fläche 1 und der Fläche 5 zwei Flächen im Bebauungsplanangebot, die Wald sind nach LWaldG.

Nach Feststellung der Waldeigenschaften für die Flächen 1 und 5 erfolgten Abstimmungen zum Flächenumfang. Dabei wurden die Flächen noch einmal genauer gefasst und die Umgriffe mit den Berliner Forsten abgestimmt. Die Flächen stellen sich nun wie folgt dar.

Die Fläche 1 umfasst nach der Abstimmung des genauen Flächenumfangs 2.167 m<sup>2</sup> und wird durch rund 40-jährige Altbäume sowie darunter wachsende jüngere Bäume gebildet. Durch diese mehrschichtige Struktur ergeben sich ein ausgeprägter Waldcharakter und ein prägendes Landschaftsbild. Die Hauptbaumart ist Spitzahorn und die Nebenbaumarten Birke, Robine und Eschenahorn.



Abb. 7: Flächen, die seitens der Berliner Forsten auf Waldeigenschaften untersucht wurden





Abb. 8: Flächen, die Wald sind nach LWaldG sind

Die Fläche 5 weist eine Größe von 7.953 m<sup>2</sup> auf und ist durch Vorwald aus Pappeln und Robinien geprägt.

Durch die Planung wird für diese beiden Flächen eine Waldumwandlung vorbereitet. Im Rahmen eines Gutachtens wurde der Umfang an erforderlichen Waldausgleichsflächen ermittelt (FPB 2021). Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

### 3.5.6.3 Betroffenheit der Waldflächen durch den Bebauungsplan 5-98

Die Fläche 1 liegt im geplanten Wohngebiet WA 2 (1.645 m<sup>2</sup>). Ein kleinerer Teil liegt im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (522 m<sup>2</sup>). Die Waldflächen werden demnach nicht in die Planung integriert. Damit werden durch die Planung 2.167 m<sup>2</sup> Wald überplant.

Die Fläche 5 liegt überwiegend im Bereich der geplanten privaten Grünfläche (6.499 m<sup>2</sup>). Eine Teilfläche wird durch das Wohngebiet WA 1 (389 m<sup>2</sup>) überplant. Ein Teil der Fläche wird durch die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ (1.065 m<sup>2</sup>) überplant, wobei ein Großteil der Bäume über die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (f) gesichert wird. Der Tatbestand der Waldumwandlung ist aber dennoch für alle Teilflächen erfüllt, da eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart erfolgt. Damit entsteht eine Waldumwandlung im Bereich der Fläche 5 auf 7.953 m<sup>2</sup>.

Nach § 6 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde (Berliner Forsten) gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Diese Genehmigung kann gem. § 6 Abs. 4 LWaldG mit Auflagen verbunden werden, insbesondere kann ein Waldausgleich (Ersatzaufforstung oder ggf. Walderhaltungsabgabe) festgelegt werden.



Abb. 9: Überlagerung der Waldflächen mit dem Bebauungsplan 5-98

#### 3.5.6.4 Waldausgleich

Für die Inanspruchnahme von 2.167 m<sup>2</sup> Waldfläche der Fläche 1 werden 0,33 ha Ersatzaufforstungsfläche erforderlich (FPB 2021). Nach § 6 Abs. 3 LWaldG kann zum Waldausgleich auch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe vorgesehen werden. Hierzu ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Flächen für Ersatzaufforstungen oder Maßnahmen in bestehenden Wäldern zur Verfügung stehen. Die Walderhaltungsabgabe für die 2.167 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Waldfläche beträgt 44.520 €.

Der Wald der Fläche 1 (2.167 m<sup>2</sup>) wird durch die geplante öffentliche Verkehrsfläche (522 m<sup>2</sup>) sowie das Wohngebiet WA 2 (1.645 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen. Unter der Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 1,5 ergeben sich für die öffentliche Straße 783 m<sup>2</sup> und für das Wohngebiet WA 2 2.468 m<sup>2</sup> Erstaufforstungsfläche.

Flächen	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Flächengröße Erstaufforstung (in m <sup>2</sup> )	Walderhaltungsabgabe (in €)
Wohngebiet WA 2	1.645	2.468	33.880
öffentliche Straßenverkehrsfläche	522	783	10.640
<b>Fläche 1</b>	<b>2.167</b>	<b>3.251</b>	<b>44.520</b>

Tab.15: Erstaufforstungsfläche und Walderhaltungsabgabe Fläche 1 Teilflächen

Dies entspricht insgesamt einer Walderhaltungsabgabe von 44.520 €.

Für die Inanspruchnahme von 7.953 m<sup>2</sup> Waldfläche der Fläche 5 werden 1,19 ha Ersatzaufforstungsfläche erforderlich. Der Wald der Fläche 5 (7.953 m<sup>2</sup>) wird durch die geplante Grünfläche (6.499 m<sup>2</sup>), das Wohngebiet WA 1 (389 m<sup>2</sup>) und die Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ (1.065 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen. Unter der Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 1,5 ergeben sich für das Wohngebiet WA 1 583 m<sup>2</sup>, für die Gemeinbedarfsfläche 1.598 m<sup>2</sup> und für die private Grünfläche 9.749 m<sup>2</sup> erforderliche Erstaufforstungsflächen.

Flächen	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Flächengröße Ersatzaufforstung (in m <sup>2</sup> )	WP je 1.000 m <sup>2</sup>	Walderhaltungsabgabe (in €)
Wohngebiet WA 1	389	583	11,7	8.190
Gemeinbedarfs- fläche	1.065	1.598	31,9	22.330
private Grünflä- che	6.499	9.749	195,4	136.780
	<b>7.953</b>	<b>11.930</b>	<b>239,0</b>	<b>167.300</b>

Tab. 16: Erstaufforstungsfläche und Walderhaltungsabgabe Fläche 5 Teilflächen

Damit ergeben sich 8.190 € für das Wohngebiet WA 1, 22.330 € für die Gemeinbedarfsfläche und 136.780 € Walderhaltungsabgabe für die private Grünfläche. Dies entspricht einer Walderhaltungsabgabe von 167.300 €.

Für die Flächen 1 und 5 entsteht ein Kompensationsbedarf von 1,52 ha oder 211.820 € Walderhaltungsabgabe.

### 3.5.6.5 Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Für die Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist ein Waldausgleich zu schaffen. Es sind entweder 1,52 ha Wald neu zu schaffen oder 211.820 € Walderhaltungsabgabe zu entrichten. Da keine planexternen Waldausgleichsflächen gefunden wurden, ist die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe erforderlich. Bezogen auf die Bereiche Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) und öffentliche Verkehrsfläche stellen sich die Erfordernisse wie folgt dar:

#### Waldausgleich Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche)

Für den Bereich des Plangebietes, bestehend aus Baugebieten und Grünflächen wird eine Ersatzaufforstungsfläche von 1,44 ha für die Inanspruchnahme von Waldflächen erforderlich. Da im Plangebiet keine Möglichkeit besteht eine Ersatzfläche zu schaffen, wurde im weiteren Verfahren nach planexternen Aufforstungsflächen gesucht. Da keine planexternen Flächen für den Waldausgleich gefunden wurden, ist eine Walderhaltungsabgabe von 201.180 € zu entrichten. Im Städtebaulichen Vertrag mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag ist davon anteilig eine entsprechende Walderhaltungsabgabe in Höhe von 178.850 € geregelt.

#### Waldausgleich öffentliche Verkehrsfläche

Für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Ersatzaufforstungsfläche von 0,08 ha für die Inanspruchnahme von Waldflächen erforderlich. Da im Bereich der Verkehrsfläche keine Möglichkeit besteht eine Ersatzfläche zu schaffen und das Land Berlin auch keine weiteren Erstaufforstungsflächen zur Verfügung hat, ist eine Walderhaltungsabgabe erforderlich. Diese umfasst 10.640 €.

### 3.5.7 Geplante grünordnerische Maßnahmen

Im Folgenden werden die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen im Rahmen der Umweltprüfung zu Grunde gelegt:

#### Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen vorgesehen:

- Teilweise Sicherung der mehrschichtigen Gehölzbestände im zentralen Bereich des Plangebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“
- Schaffung einer Grünwegeverbindung nach Norden
- Gärtnerei-Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Extensive Dachbegrünung (mindestens 75%) in den geplanten Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und im Sondergebiet
- pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ein Baum zu pflanzen
- Sicherung von zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche
- Festsetzung zum passiven Schallschutz (Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktionen oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung, Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche, bedingte Festsetzungen)
- Errichtung einer Lärmschutzwand zum Abschirmen von Lärm im Bereich des öffentlichen Spielplatzes an der Rhenaniastraße

#### Regelungen im Städtebaulichen Vertrag für das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche)

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen vorgesehen:

- V 1 - Bauzeitenregelung beim Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen: Keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen 01. März und 30. September
- V 2 - Baumhöhenkontrolle: Vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen
- V 3 - Ökologische Baubegleitung: Während Baumaßnahmen und Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich
- V 4 - Vermeidung Kollisionsrisiko für Vögel an großen Glasfassaden geplanter Gebäude: Minimierung des Kollisionsrisikos für Brutvögel durch Vermeidung von Spiegelungen
- V 5 - Vermeidung unnötiger Lichtverschmutzung: Festlegungen zu Leuchtstoffen und Bauarten
- K 1 - Gehölz- und Heckenpflanzungen
- CEF 1 - Anbringen von Niststätten für baumbrütende Vogelarten
  - o 14 Nistkästen für die Blaumeise (Faktor 1:2) (Durchmesser Einflugloch: 28 mm) (4 Bereich Baugebiet, 1 Bereich öffentliche Straße, 2 Bereich Gemeinbedarf)
  - o 6 Nistkästen Gartenrotschwanz (Faktor 1:3) (Durchmesser Einflugloch: 48 und 32 mm) (2 Bereich Gemeinbedarf)
  - o 4 Nistkästen Kohlmeise (Faktor 1:2) (Durchmesser Einflugloch: 32 mm) (2 Bereich Baugebiet)
  - o 12 Nistkästen Star (Faktor 1:3) (Durchmesser Einflugloch: 32 mm) (4 Bereich Baugebiet)

- CEF 2 - Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren für Baum bewohnende Arten in Abhängigkeit der tatsächlichen Betroffenheit. Das Ausgleichsverhältnis beträgt 1:2
- FCS 1 - Anbringen von Nistkästen für gebäudebewohnende Vogelarten:
  - o 5 Nistkästen Hausrotschwanz (Typ Halbhöhlenkasten / Nischenbrüterhöhle) (Bereich Grünfläche)
  - o 16 Nistkästen Haussperling (Typ Halbhöhlenkasten / Nischenbrüterhöhle) (Bereich Baugebiete und Grünfläche)
- FCS 2 - Anlage Ersatzhabitat für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz: Anlage von 4.900 m<sup>2</sup> Fläche als Lebensraum des Girlitz (1 Bereich Schule) und Stieglitz (1 Bereich Öffentliche Straße und 1 Bereich Wohnbebauung) samenreicher, lückiger Kraut- und Grasflur sowie zwei vereinzelt Gebüschgruppen. Zum Erhalt und zur Pflege der Gras- und Staudenflur erfolgt alle 2-3 Jahre eine Mahd nach Ende der Brutzeit im September. Aufstellen von Infotafeln. Pflege der Fläche über 25 Jahre
  - Weitgehende Versickerung von Niederschlägen
  - Nachweis und Sicherung einer anteiligen Walderhaltungsabgabe für die Gewobag über 178.850 €

#### **Selbstbindung Land Berlin für die öffentliche Verkehrsfläche**

- Vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen
- Keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten
- Anbringen von Niststätten an Bäumen im Bereich der geplanten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ für Vögel und Fledermäuse, falls betroffen
- Weitgehende Versickerung von Niederschlägen
- Sicherung einer 0,08 ha großen Waldausgleichsfläche oder einer Walderhaltungsabgabe über 10.640 € für die öffentliche Verkehrsfläche

#### **Bauzeitenregelung und Baudurchführung**

Durch eine Bauzeitenregelung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Sofern Beeinträchtigungen des Grundwassers aufgrund von Bodenbelastungen nachgewiesen werden, erfolgt eine Sanierung der Schadstoffquellen. Im Rahmen der Baumaßnahme könnte Grundwasser gefördert werden. Die Grundwasserbenutzung ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde zu beantragen. Aufgrund des Vorhandenseins von schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind bei einer Förderung Belastungen des Förderwassers derzeit nicht auszuschließen. Vor Wiederaufführung in das Grundwasser wäre dann das geförderte Wasser zu reinigen.



### **Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz**

Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleertäufe zu vermeiden. Der Einsatz treibstoffsparender, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Durch die Entwicklung werden zusätzliche Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan sind technische Dachaufbauten nicht ausgeschlossen, daher sind Solar- oder Photovoltaikanlagen grundsätzlich zulässig.

## **3.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

### **3.6.1 Nutzungsalternativen**

Die Fläche ist im Bestand gewerblich genutzt. Im Umfeld werden in der Wasserstadt Oberhavel weitere Wohngebiete entwickelt. Eine gewerbliche Nutzung würde ggf. zu weiteren Einschränkungen bei der Wohngebietenentwicklung aufgrund von schalltechnischen Fragestellungen führen. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes ist daher mit geringeren Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **3.6.2 Konzeptalternativen**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Struktur eines städtebaulichen Entwurfs erarbeitet. Der Entwurf ist Ergebnis des zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerbs „Wohnen am Park“ mit 20 Teilnehmendenteams.

Der städtebauliche Entwurf wurde in seiner Struktur weitgehend in den Bebauungsplan aufgenommen und leicht modifiziert. Erforderlich wurde dies vor dem Hintergrund sich konkretisierender Rahmenbedingungen des Standortes in den im Bauleitplanverfahren angefertigten vertiefenden Gutachten sowie aufgrund einiger in den Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen.

Folglich bildet der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen, wenngleich er vereinzelt gestalterische Spielräume offenlässt, einen Städtebau ab, der aus städtebaulicher Sicht ideal auf dieses Gebiet zugeschnitten wurde.

Einzig im Bereich der zur Rhenaniastraße geschaffenen Grünverbindung sollte auf eine Planungsalternative eingegangen werden. Die Fläche wird in einem Bereich angelegt, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch eine Halle bebaut war (diese ist inzwischen abgerissen). Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wäre es sinnvoll gewesen, diese Grünverbindung weiter nach Osten zu verschieben. Hier befindet sich ein wertvoller Baumbestand, der gleichzeitig Wald nach Landeswaldgesetz ist und dann in die Grünverbindung integriert werden könnte. Diese Konzeptalternative wurde im Rahmen der Umweltprüfung eingebracht. Die Alternative wurde aber nicht weiterverfolgt, da die gewählte städtebauliche Struktur lärmrobust und so Umweltauswirkungen durch Schall reduziert werden.

Konzeptalternativen kommen demnach ebenso wenig wie Nutzungsalternativen in Betracht.

### 3.7 Zusätzliche Angaben

#### 3.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

##### 3.7.1.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen mit ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlage für die Umweltprüfung bilden der Digitale Umweltatlas Berlin, Vor-Ort-Begehungen, Luftbildauswertungen, Biotoptypenkartierung und faunistische Erfassungen.

##### 3.7.1.2 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zu einer Prognoseunsicherheit führen könnten.

#### 3.7.2 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- Beak Consultants GmbH (2019): Ergebnisse der Kartierungen „Waterkant“ Teilprojekt 3
- Dr. Köstler (2019): Biotoptypenkartierung (Digitalisierung FPB GmbH)
- Dr. Köstler (2021): Baumkartierung (Digitalisierung FPB GmbH)
- FPB GmbH (2022): Waldfachliches Gutachten zum Bebauungsplan 5-98 „Waterkant“
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2021): Klimaökologische Begleitung des Planungsprozesses „B-Plan 5-98“ in Berlin
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2022): Ergänzende Stellungnahme zum Thema Auswirkung der Lärmschutzwand am öffentlichen Spielplatz
- Henrikus, F / Natur + Text (2022): Bebauungsplan 5-98 für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 im Bezirk Spandau Ortsteil Haselhorst, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- cproject ingenieure GmbH: Stadtquartier Waterkant. Teilprojekt 3 (Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35), Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung/-versickerung
- cproject ingenieure GmbH (2022): Stellungnahme zu Regenwasserbewirtschaftungsthemen
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBiJuFa) (2020): Berliner Schulbauoffensive – BSO II. Ausführungshinweise für die Planung und den Bau von Freianlagen an öffentlichen Schulen in Berlin auf Grundlage des Musterfreiflächenprogramms

- Andreas Wilke Ingenieurbüro für Bauphysik und Baukonstruktion GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5-98

### **3.7.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung für den Bereich des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit, Fläche und Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nur auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten. Zur Überwachung wird die Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen durch die zuständigen Behörden angesetzt:

In den geplanten Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und im Sondergebiet sind 75 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ein Baum zu pflanzen. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen zu sichern. Es ist eine insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> große Fläche für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz im Bereich der privaten Grünfläche anzulegen. Im Rahmen des Artenschutzes sind Nistkästen anzulegen.

Für den Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Fläche sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Ob Maßnahmen zur Überwachung erforderlich sind, ist erst in einem separaten Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

## **4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 9,7 ha und ist im Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt, wobei ein Teil des Plangebietes auch brachliegt.

Ziel des Bebauungsplans 5-98 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit baulich integrierter Kita, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“, einem öffentlichen Spielplatz und einer privaten aber öffentlich zugänglichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ zu schaffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere und Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Mensch und seine Gesundheit beruhen nicht auf der geplanten Quartiersentwicklung, sondern werden durch die Vorhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche verursacht. Zur



Überwachung wird die Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen durch die zuständigen Behörden angesetzt.

Die vorkommenden Vogelarten können durch den Erhalt des Gehölzbestandes im Gebiet im Bereich der privaten Grünfläche und den zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen auf der Gemeinbedarfsfläche gehalten werden. Positiv auf den Lebensraumerhalt wirken sich auch die extensive Dachbegrünung auf 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses der Wohngebiete und des Sondergebietes sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus. Weiterhin ist die private Grünfläche auf insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> entsprechend der Lebensraumsprüche die Vogelarten Girlitz und Stieglitz zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Geltungsbereich wurden keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG festgestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Für die Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist ein Waldausgleich zu schaffen. Da im Plangebiet keine Möglichkeit besteht eine Ersatzfläche zu schaffen, wurde nach planexternen Aufforstungsflächen gesucht. Da keine planexternen Flächen für den Waldausgleich gefunden wurden, ist eine Walderhaltungsabgabe von insgesamt 211.820 € zu entrichten. Davon entfällt auf die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag anteilig eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 178.850 €, die im Städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

Die Eingriffe im Bereich des Plangebietes sind durch den festgesetzten Bebauungsplan VIII-516 nach § 1a Abs. 3 BauGB bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Der mehrschichtige Gehölzbestand wird teilweise erhalten. Es wird eine großflächige private, aber öffentlich zugängliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ festgesetzt. Es wird eine extensive Begrünung von 75 % der Dächer in den Wohngebieten und im Sondergebiet gesichert. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird die Dachbegrünung über das Musterraumprogramm geregelt. Es werden zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Es werden insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> Flächen als Lebensraum für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz im Bereich der privaten Grünfläche entwickelt. Weitere Flächen in der privaten Grünfläche sowie die Hofflächen in den geplanten Wohngebieten wirken auch als Lebensraum, so dass damit langfristig potentielle Nahrungsflächen mit einer Gesamtgröße, die weitgehend der des Vorzustands des Gebietes entspricht, zur Verfügung stehen. Die Machbarkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in den Wohngebieten, dem Sondergebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf ist gegeben. Es werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zu einer Prognoseunsicherheit führen könnten.

### III Planinhalt und Abwägung

#### 1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

##### 1.1 Ziele der Planung

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

Die Planung dient dem gesamtstädtischen Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie der Schulversorgung.

Vorrangiges Ziel ist es, ein neues Wohnquartier in exponierter Lage innerhalb der Gesamtentwicklung der Wasserstadt Oberhavel beidseitig der Havel zu realisieren. Gleichzeitig werden die zugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen, hier eine Kindertagesstätte und Schule und eine zusammenhängende Grün- und Freifläche im Inneren des Quartiers geschaffen. Durch die Wohnbauentwicklung komplettiert das bisher gewerblich genutzte Gebiet bestehende und geplante Wohngebiete östlich der Havel.

Durch einen hohen Anteil an förderfähigen Wohnungen, nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung von mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnen bzw. nach der Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsgesellschaften Berlins "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" von mindestens 50 % wird eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur ermöglicht und gleichzeitig ein hochwertiger Wohnbaustandort entwickelt. Der zu sichernde innere Freiraum soll den Bewohnern im Quartier aber auch dem Umfeld für die gemeinschaftliche Nutzung überwiegend als private aber öffentlich nutzbare Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz zur Verfügung gestellt werden.

Durch die mit dem Bebauungsplan angestrebte Entwicklung werden bisher untergenutzte Flächen entwickelt und Verknüpfungen zu den in unmittelbarer Nachbarschaft entstehenden Quartieren ermöglicht. Gleichzeitig kann über das Quartier aufgrund seiner Durchlässigkeit eine Anbindung auf der westlichen Seite der Daumstraßen weiter an die Havel hergestellt werden und verbessert damit die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Wassers.

##### 1.2 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für die Umsetzung der Struktur des in einem Städtebaulichen Wettbewerbsverfahren prämierten städtebaulichen Konzepts geschaffen. Das Konzept konzentriert überwiegend straßenbegleitend drei allgemeine Wohngebiete und schafft dadurch im Innern des Quartiers eine großzügige zentrale Grün- und Freifläche, die überwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ aber auch als öffentlicher Spielplatz festgesetzt wird. Die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung wird durch Flächen, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, gesichert. Den Auftakt des Quartiers bildet das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“, mit einer möglichen Energiezentrale. Das Sondergebiet übernimmt gleichzeitig durch die zulässigen Nutzungen Versorgungsfunktionen für das Quartier.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der planungsrechtlichen Grundlage für ein vierzügiges Gymnasium. Eine Kindertagesstätte mit 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche soll im allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 integriert werden und ist im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Maß der Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten bestimmt durch die blockweise zulässigen maximalen Grundflächen (GR) und die maximalen Geschossflächen (GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse, die zu den Straßen aus Lärmschutzgründen zwingend sind. In die Geschossflächen sind auch Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen (Staffelgeschossen) einzurechnen.

Zu den Straßen sind die Wohngebäude blockweise geschlossen. Die Umsetzung der Struktur des städtebaulichen Konzeptes ist durch Baufenster gesichert, die einen Spielraum für die innenliegende Bebauung zulassen. In der Rhenaniastraße im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist durch eine abweichende Bauweise gesichert, dass das große Baufeld (WA 2) durch mindestens eine Öffnung in der Bebauung entlang der Straße gegliedert wird.

Die zwingenden 5 bzw. 6 Vollgeschosse entlang der Rhenaniastraße bzw. Daumstraße dienen der Fassung des Straßenraums und stellen gleichzeitig eine Maßnahme zum baulichen Schallschutz gegen den Verkehrslärm dar. Die dahinterliegende Grünfläche sowie die eher offene, höhenbegrenzte Bebauung mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen werden dadurch abgeschirmt. Weitere Schallschutzmaßnahmen, wie die Grundrissausrichtung oder besondere Fensterkonstruktionen oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung, der bauliche Schallschutz von Außenwohnbereichen sowie bedingte Festsetzungen und eine Lärmschutzwand am öffentlichen Spielplatz sorgen zusammen mit der blockbezogenen lückenlosen Bebauung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ein jeweils zusätzliches Staffelgeschoss ist nicht ausgeschlossen.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ ist durch eine mindest- und maximale Oberkante des Gebäudes sichergestellt, dass die Ecke Daumstraße / Rhenaniastraße gefasst wird und eine Lärmabschirmung für die angrenzenden Baugebieten erfolgt. Durch die Festsetzung des Sondergebietes wird dem Stellplatzbedarf aus dem Quartier und aus angrenzenden Quartieren Rechnung getragen. Weitere Stellplatzmöglichkeiten befinden sich in den Tiefgaragen entlang der Daumstraße.

Das Maß der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird durch die GRZ und die maximale Geschossigkeit bestimmt. Die GRZ von 0,6 kann für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen bis 0,8 erhöht werden. Es sind 4 Vollgeschosse zulässig.

Die Rhenaniastraße wird auf dem Grundstück um fast 14 m auf insgesamt 29 m Regelquerschnitt verbreitert. Diese wird zum Knotenpunkt Daum / Ecke Rhenaniastraße auf 34 m aufgeweitet. Im Bereich des Gemeinbedarfsstandortes wird durch Zurücksetzen der Baugrenze um 5 m die Option für eine Fußgängerüberquerungsstelle mit Lichtsignalanlage und eine weitere Straßenbahnhaltestelle freigehalten. Damit wird der möglichen Funktion als künftige Hauptverkehrsstraße mit einer potentiellen Straßenbahntrasse Rechnung getragen und die Fläche vorgehalten. Für die ggf. geplante Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße wird voraussichtlich ein gesonderter planfeststellungsersetzender Bebauungsplan durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz und dem Bezirksamt Spandau durchgeführt werden.

In der privaten Grünfläche sind die zwei Gebäude des Denkmals „Maschinenhaus und Siebwerk 2 der ehem. Pulverfabrik“ integriert und nachrichtlich übernommen.

Mit den weiteren Grünfestsetzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung der vorhandenen Vegetation, Baumplantagen und Dachbegrünung

wird den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

## **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 mit einem Lagesymbol für einen übergeordneten Schulstandort dar (siehe Kap. 1 2.1.4).

Die Flächennutzungsplanung ist im Gegensatz zur Bebauungsplanung nicht flurstücksgenau. Vielmehr wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung auch aufgrund des gröbereren Maßstabs auf den überwiegenden Charakter abgestellt. Vielmehr können kleinteilig auch andere Nutzungen als Wohngebiete entwickelt werden, solange diese dem Charakter einer Wohnbaufläche W2 nicht zuwiderlaufen. Vorliegend setzt der Bebauungsplan 5-98 überwiegend allgemeine Wohngebiete und eine Gemeinbedarfsfläche fest. Ergänzt werden diese um ein Sondergebiet und Grünflächen, welche hier als Wohnfolgeeinrichtungen und für die Nutzung des Standortes als erforderlich eingestuft werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-98 sind somit aus dem FNP entwickelbar.

## **3 Begründung der Festsetzungen**

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

#### **3.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Das Plangebiet dient der Entwicklung eines Wohnstandortes mit insgesamt knapp 900 Wohnungen und damit der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Konzept bildet drei allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 mit ihren jeweiligen Teilflächen / Baublöcken aus. Die allgemeinen Wohngebiete gruppieren sich um den innenliegenden Grün- und Freiraum. Durch die Konzentration der Baufelder an den äußeren Rändern des Quartiers wird im Innern eine großzügige zentrale Grün- und Freifläche, die als öffentlicher Spielplatz und überwiegend als öffentlich zugängliche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ fungiert, geschaffen.

Während die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 straßenbegleitend angeordnet sind, bildet das WA 3 den südlichen Abschluss des Quartiers und der Grünfläche.

Im WA 3.2 soll eine Kindertagesstätte in der Größenordnung von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche und damit für mindestens 100 Plätze baulich integriert werden. Diese ist als soziale Einrichtungen in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO grundsätzlich zulässig. Die Realisierung einer Kita, die über das Maß des Bedarfs nach dem Berliner Modell hinausgeht (siehe Kap. IV 1), erfolgt durch die Projektträgerin auf freiwilliger Basis. Die Sicherung erfolgt im Städtebauvertrag.

Das WA 3.2 wurde gewählt, damit die Einrichtung in der Nähe der Grün- und Freifläche und des Gemeinbedarfsstandortes angeordnet werden kann. Die erforderliche, direkt der Kita zugeordnete Freifläche könnte auch in Teilen in der privaten Grünfläche vorgesehen werden. Da die Kita überwiegend der Versorgung des Quartiers dienen soll und eine fußläufige Vernetzung der Teilflächen über die durch Gehrechte gesicherte öffentlich zugängliche private Grünfläche und die öffentlich zugänglichen Durchlässe gegeben ist, kann die Kita im Quartier liegen und muss

nicht zwingend aufgrund eines zu erwartenden Bring- und Abholverkehrs an die öffentliche Straße angebunden sein. Die südlichen Baugrenzen im WA 3 sind 6 m zurückgesetzt, so dass dort eine private Erschließung organisiert werden kann.

Durch die Planung der allgemeinen Wohngebiete muss die bisherige teilweise gewerbliche Nutzung der Flächen aufgegeben werden. Es handelt sich um Betriebe mit zeitlich befristeten Miet- oder Pachtverträgen. Das Gebiet ist seit Anfang der 90er Jahre mit der Ausweisung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Wasserstadt Oberhavel planungsbefangen, auch wenn das Entwicklungsgebiet 2012 endgültig aufgehoben wurde. Das Plangebiet gehört nicht zur Flächenkulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Die Umstrukturierung der ehemals industriell genutzten Flächen beidseitig der Havel hat bereits vor Jahren eingesetzt. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind Wohnquartiere entstanden, bzw. werden derzeit vorbereitet. Die Planung reagiert somit auf bestehende und weiter geplante Strukturen und sichert dringend benötigten Wohnraum.

Im allgemeinen Wohngebiet sind auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese dürfen jedoch das Wohnen nicht stören. Darüber hinaus lassen sich Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf nicht in das geplante städtebauliche Konzept mit seinen kleinteiligeren Strukturen integrieren. Die ansässigen Betriebe können daher nicht in das Wohnquartier integriert werden. In Abwägung zwischen günstigen Gewerbemieten sowie der planungsrechtlichen Sicherung von bestehenden Gewerbestandorten und der Schaffung von Wohnraum wurde der Schaffung von Wohnraum politisch Vorrang gegeben.

### **3.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“**

Den Auftakt des Quartiers bildet das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“, welches der Unterbringung von Stellplätzen dient und gleichzeitig Versorgungsfunktionen für das Quartier übernimmt.

Die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO kommt nur in Betracht, soweit es sich von den übrigen Baugebieten wesentlich unterscheidet. Das ist hier der Fall:

Stellplätze und Garagen sind zwar gemäß § 12 BauNVO in allen Baugebieten zulässig, aber nicht in der Kombination mit den anderen hier angedachten Nutzungen und der anvisierten Größenordnung von 450 Stellplätzen in Form einer Quartiersgarage, die den überwiegenden Teil des Baukörpers ausmachen würde.

- Für ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, das bei einer zentralen Versorgungsfunktion in Frage kommen würde, ist der Anteil der Garagenstellplätze zu hoch. Außerdem ist kein großflächiger Einzelhandel geplant, sondern lediglich Einzelhandelbetriebe mit beschränkter Größe und beschränktem Sortiment zugelassen. Große zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (mit ggf. Lärmkonflikten) im Sinne des § 7 BauNVO sind ebenfalls nicht geplant.
- Ein Mischgebiet gemäß § 6 oder ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO kommen ebenfalls nicht in Betracht, da die Quartiersgarage nicht zwingend gewerblich betrieben werden soll und beide Gebiete einen Anteil Wohnen aufweisen müssen, der nicht geplant und ggf. nicht verträglich mit der Quartiersgarage ist.
- Ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO kommt ebenfalls nicht in Betracht, da die Quartiersgarage nicht zwingend gewerblich betrieben werden soll und ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe spezifische Lärmkonflikte aufweist.

- Alternative Festsetzungen wie Garagengebäude und Gemeinschaftsanlage lassen keine anderen Nutzungen zu und sind daher ebenfalls nicht geeignet.

Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ soll auch einen Spielraum für die langfristige Nutzung lassen, wenn sich die Stellplatznachfrage reduzieren sollte.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 bestimmt die zulässigen Nutzungen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ dient der Unterbringung von Stellplätzen und der Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind:

- Garagenstellplätze,
- Dienstleistungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>;

zulässig sind nur die, in den Ausführungsvorschriften AV Zentren und Einzelhandel 2020 im Anhang I Nr. 1.1 aufgeführten, nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Organisationsmittel für Büro Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen zur Versorgung mit Energie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO

### Quartiersgarage / Garagenstellplätze

In der Quartiersgarage sollen ca. 450 Stellplätze entstehen können. Sie werden am Knotenpunkt Daum-/ Ecke Rhenaniastraße konzentriert und dienen neben der Versorgung des Gebietes auch den umliegenden Quartieren der Wohnungsbaugesellschaft. Neue Quartiere sollen nachhaltig sein und u. a. den veränderten Anforderungen an Mobilität gerecht werden sowie gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität erzielen. Eine Quartiersgarage schafft eine Alternative für den ruhenden Verkehr. Sie ist gegenüber ebenerdigen Stellplätzen platzsparend und voraussichtlich auch kostengünstiger für die Nutzer als Tiefgaragenplätze. Zusammen mit den geplanten Tiefgaragen im WA 1 für weitere ca. 160 Stellplätze können die Freiräume von Stellplätzen weitestgehend freigehalten werden.

Die Möglichkeit der Erschließung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ am Knotenpunkt Daum-/ Ecke Rhenaniastraße wurde im Rahmen der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Juni 2022) geprüft (siehe Kap. I 4.2.1 und III 3.4.2).

### **Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe**

Mit der Nutzung „Dienstleistung“ ist insbesondere ein Mobility-HUB gemeint. Eine Quartiersgarage soll auch ein breites Angebot an nachhaltig konzipierten Mobilitätsdienstleistungen wie z. B. Carsharing, Ladestationen für Elektroautos, Fahrradverleih und -reparaturwerkstätten, Anbindung an ÖPNV oder Einkaufsmöglichkeiten (siehe Nahversorger) bereitstellen und durch die Erdgeschossnutzung zur Lebendigkeit des Stadtquartiers beitragen. Eine Bündelung von Mobilitätsdienstleistungen würde eine größere Auswahl an alternativen Transportmitteln gewährleisten und so Rahmenbedingungen für eine vernetzte Mobilität schaffen. Aber auch andere Dienstleistungsnutzungen sind möglich.

Die zugelassenen Nutzungen, Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe dienen der Versorgung als Ergänzung des nördlich der Rhenaniastraße entstehenden Stadtteilzentrums und der Belebung des Quartierszentrums. Sie orientieren sich hinsichtlich des Störgrades an den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen.

### **Nahversorger / Einzelhandelsbetriebe**

Der Nahversorger stellt eine Ergänzung zu dem nördlich angrenzend gelegenen Nahversorgungsstandort Rhenaniastraße / Ecke Daumstraße dar. Dieser wird aber nach den Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts (siehe Kap. I 2.5.1) auf bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. In einem Einzelhandelsbetrieb oder mehreren kleinen Betrieben sind bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß den Ausführungsvorschriften AV Zentren und Einzelhandel 2020 (Amtsblatt für Berlin (ABl.) Nr. 3 / 17. Januar 2020 S. 254) im Anhang I Nr. 1.1 aufgeführten, nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Dies sind:

- |            |  |
|------------|--|
| 52.11/52.2 | Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren                        |
| 52.3       | Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel |
| 52.49.9    | aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel      |
| 52.47      | Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf  |
| 52.49.9    | aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Büro Zwecke    |

Die zulässige Verkaufsfläche liegt damit weit unter der Schwelle zur Großflächigkeit für Einzelhandel.

### **Anlagen zur Versorgung mit Energie**

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft soll -in der Funktion eines öffentlichen Versorgers- sämtliche Baufelder des B-Plans 5-98 mit Wärme aus der im Bau befindlichen Energiezentrale an der Plauer-See-Straße versorgen. Sie ist zudem mit der Aufgabenstellung zur Erzeugung von Quartiersstrom befasst. Wenn es der Bedarf erfordert, ist daher im Sondergebiet optional auch eine baulich integrierte Energiezentrale zugelassen. Für die Energiezentrale wurde von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft ein Platzbedarf mit einer Geometrie des Innenraums von 6,50 x 8,00 x 4,50 m (B x L x H) genannt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit der Quartiersgarage und der Energiezentrale mit den benachbarten empfindlichen Nutzungen geprüft. (siehe Kap. III 3.5.3).

### 3.1.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund des bestehenden und von der Fachbehörde anerkannten Bedarfes die Realisierung eines 4-zügigen Gymnasiums mit Sporthalle (3 Hallenteile, 22 x 45 m) geplant. Die Schule soll zeitnah im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) umgesetzt werden.

Aufgrund fehlender landeseigener Flächen für den Schulneubau im Bezirk Spandau und vor dem Hintergrund der neu geplanten und zum Teil bereits realisierten Wohnungen im Bereich der Wasserstadt Berlin-Oberhavel, dem Neuen Gartenfeld und der Siemensstadt wurde aufgrund der stadträumlichen Lage, der Erschließungsgunst und der gegebenen mittelbaren Flächenverfügbarkeit der mögliche Standort für das 4-zügige Gymnasium auf einer im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag befindlichen Liegenschaft sowie auf den Flurstücken 49 und 50, die sich im privaten Eigentum befinden, bestimmt.

Die Planung dient dem gesamtstädtischen Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie der Schulversorgung und folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP), der hier Wohnbauflächen und ein Lagesymbol für einen Schulstandort darstellt. Da sich sämtliche Bauflächen in Privateigentum befinden, liegt auch der Erwerb oder die Übernahme der Flurstücke 49 und 50 für den geplanten Schulstandort im dringenden Interesse des Landes Berlins.

Der Bebauungsplan VIII-516 aus dem Jahr 2008 setzt hier u.a. auf den beiden südwestlich angrenzenden privaten Flurstücken 49 und 50 ein Mischgebiet mit bis zu 3 Vollgeschossen, einer GRZ von maximal 0,5 und einer GFZ von bis zu 1,5 fest. Das Flurstück 49 mit einer Fläche von 1.220 m<sup>2</sup> liegt außerhalb der überbaubaren Flächen des Mischgebietes und ist als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen gesichert und daher nicht bebaubar. Das Flurstück ist nicht erschlossen und für sich betrachtet baulich daher nicht verwertbar. Die auch für das Flurstück geltende bauliche Dichte wäre nur bei einem Verkauf des Flurstücks und Vereinigung mit den benachbarten Flurstücken monetär verwertbar gewesen. Dies ist seit der Festsetzung des B-Planes VIII-516 in den letzten 14 Jahren nicht erfolgt.

Das Flurstück 50 mit einer Fläche von 432 m<sup>2</sup> ist ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt und zum Teil als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen gesichert. Das Flurstück weist im Bestand eine kleine Garagenanlage auf und könnte aufgrund der festgesetzten Baugrenze nur sehr eingeschränkt und sehr kleinteilig (und geringer als im Bestand) neu bebaut werden. Für die vorhandene Garagenanlage besteht im Wesentlichen nur Bestandsschutz, da sie zum weit überwiegenden Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt. Die Erschließung des Flurstückes ist über eine Dienstbarkeit auf dem nördlich an die Rhenaniastr. angrenzenden Grundstück gesichert. Eine weitergehende – über den Bestand hinausreichende Bebauung im Sinne des B-Planes VIII-516 – wurde seit Festsetzung des B-Planes VIII-516 nicht beantragt. Das Flurstück 50 ist – neben der reinen Bestandsnutzung – für sich betrachtet aufgrund von einzuhaltenden Grenzabständen baulich nur sehr eingeschränkt zu verwerten. Auch hier wäre die auf dem Flurstück liegende GFZ wie beim Flurstück 49 nur bei einem Verkauf des Flurstücks an den Nachbarn und Vereinigung mit den benachbarten Flurstücken monetär verwertbar gewesen. Dies ist aber auch hier bislang nicht erfolgt.

Diese Situation wurde Bestandteil des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs im Jahr 2018, der das geplante 4-zügige Gymnasium im östlichen Teil des Plangebietes vorsah. Die Abgrenzung der Fläche des für das Gymnasium benötigten Grundstückes (Regelgröße 2,2 ha) hat sich gegenüber dem Wettbewerbsergebnis, das nur 2 ha vorsah, im Rahmen des Planungsverfahrens mehrfach verändert:

- Für die öffentliche Verkehrsfläche der möglicherweise als überörtliche Haupterschließungsstraße auszubauenden Rhenaniastraße besteht ein größerer Flächenanspruch.



- Die im Wettbewerb einbezogenen südlichen privaten Flurstücke 49 und 50 wurden im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 5-98 aufgrund des privaten Einzel-Eigentums zunächst noch nicht mit betrachtet. Der planerische Umgang mit diesen Flurstücken sollte im weiteren Verfahren geklärt werden.

So hatte sich die verfügbare Fläche für das Gymnasium auf rd. 18.000 m<sup>2</sup> reduziert. Zwischenzeitlich fanden Abstimmungen zwischen dem Schulamt des Bezirks, der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, der HOWOGE-Schulbau und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) statt und es wurden sog. Einpassplanungen durch die HOWOGE-Schulbau vorgenommen, d. h. es wurde geprüft, ob sich die Flächenanforderungen auch auf der noch verbliebenen Fläche realisieren lassen.

Bei der schulfachlichen Abstimmung am 07.05.2021 sind die Beteiligten übereingekommen, dass es für die Funktionalität und damit für die Flächenbilanz des Gymnasiums aus fachlicher Sicht erforderlich ist, eine Grundstücksgröße von rd. 20.000 m<sup>2</sup> vorzuhalten. Aus der planungsrechtlichen und städtebaulichen Betrachtung heraus wurden daher auch die Flurstücke 49 und 50 mit in den Geltungsbereich des B-Planes und in die Gemeinbedarfsfläche für die Schule einbezogen. Die Gemeinbedarfsfläche hat nun mit Stand Mai 2022 eine Größe von 19.823 m.

Auch aus planungsrechtlicher Betrachtung müssen die beiden privaten Flurstücke 49 und 50 zwingend im Rahmen des neu aufzustellenden B-Planes 5-98 mitbetrachtet und neu überplant werden, da ansonsten isoliert liegende, nicht selbständig nutzbare und nicht bebaubare private Mi-Flächen als „Restflächen“ des alten B-Planes VIII-516 verbleiben würden und so ein planerisch nicht bewältigter Konflikt entsteht, da die privaten Eigentümer bei Festhalten an der bisherigen Festsetzung nicht mehr in der Lage wären ihre Flächen über die aktuelle Bestandsnutzung hinaus zu nutzen. Mit der Einbeziehung in die neue Planung und Festsetzung der Flurstücke 49 und 50 als Teil der Gemeinbedarfsfläche können die planungsrechtlichen Konflikte gelöst werden. Erste Gespräche mit den Eigentümern der Flurstücke haben eine grundsätzliche Bereitschaft zur Abgabe, bzw. zum Verkauf der Flurstücke aufgezeigt.

Sollten die Grundstücke nicht zeitnah durch freiwilligen Verkauf zur Verfügung stehen (und zunächst noch im privaten Eigentum und privater Nutzung verbleiben, ist perspektivisch die Erweiterung und die Einbeziehung in das Schulgrundstück städtebaulich notwendig und planungsrechtlich erforderlich.

Damit weicht der Standort zwar immer noch von der durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie geforderten Standardgröße von 2,2 ha für einen vierzügigen Gymnasialstandort ab, ein Abweichen ist aber dann möglich, wenn statt eines - auch außerschulisch für den Vereins- und Breitensport nutzbaren - Großspielfeldes, eine kleinere Spielfeldgröße ausreichend ist. Unter der Prämisse kann nach der Einpassung der Flächenanforderungen am Standort durch die HOWOGE-Schulbau ein mindestens 4-geschossiger Schulbau verwirklicht werden.

Südlich vom Plangebiet befindet sich das an der Daumstraße gelegene Stadion Haselhorst, welches nach Schreiben vom Schulamt des Bezirks im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung über ein Großspielfeld, eine 400 m-Rundlaufbahn, diverse Leichtathletikanlagen, eine Beachvolleyball- und eine Streethockeyfläche sowie einen (Street-)Bolzplatz verfügt. Angrenzend befindet sich zudem die Tennisanlage eines Vereins. Die Fläche der Anlage ist jedoch in Landesbesitz und an den Verein verpachtet. Gedeckte Sportanlagen (Sporthallen) befinden sich an den Standorten der Bernd-Ryke-Grundschule und der Grundschule an der Pulvermühle sowie am OSZ TIEM am Goldbeckweg.

Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass das Stadion Haselhorst in den kommenden Jahren weiterentwickelt werden soll. Im Rahmen des Masterplans „Spielen

und Bewegen“ wurde ein Workshop zu möglichen Entwicklungsbedarfen und -möglichkeiten abgehalten. Es ist geplant, die hierbei erarbeitete Vorzugsvariante durch eine fundierte Machbarkeitsstudie zu stützen und bestmöglich alsbald umzusetzen. Somit könnten sowohl für die Sportvereine als auch für die Öffentlichkeit weitere sportliche Anreize geschaffen werden.

Auch wenn ein erheblicher Bedarf an zusätzlich für den außerschulischen Vereins- und Breitensport nutzbaren Sportanlagen - sowohl gedeckt als auch ungedeckt - in dieser Region entsteht, ist ein Großspielfeld am Schulstandort in der Rhenaniastraße aufgrund der Nähe zum Stadion Haselhorst nicht erforderlich. Eine intensiv, auch außerschulisch genutzte Sportfreifläche wäre mit der angrenzenden empfindlichen Wohnnutzung auch nicht verträglich.

Vom Sportamt des Bezirks wird die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dennoch begrüßt, da auch für den außerschulischen Sport nutzbare Sportanlagen (u. a. Sporthalle des Gymnasiums) entstehen sollen und demzufolge auch der Bedarfsdeckung des Vereins- und Breitensports dienen werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird sichergestellt, dass auch außerschulische Nutzungen, z. B. die Sporthalle und die Außensportanlagen zulässig sind. Die Nutzung der Außensportanlage ist aber hinsichtlich des Störgrades nicht mit der Vereinsnutzung eines Großspielfeldes vergleichbar.

Nach der schalltechnischen Untersuchung (Andreas Wilke Ingenieurbüro, Juli 2022) sollte der Abstand zwischen dem Kleinsportfeld und dem nächstgelegenen Immissionsort mindestens 25 m betragen oder eine Lärmabschirmung erfolgen. Dies wird im Rahmen des noch durchzuführenden Wettbewerbs für die Schule in die Aufgabenstellung einfließen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 1.2

*Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Bereich der Schule ist die Baugrenze entlang der Straße um 5 m zurückgesetzt. Damit wird der Möglichkeit Rechnung getragen, die Rhenaniastraße ggf. erweitern zu können und eine lichtsignalisierte Überquerung und/oder eine Straßenbahnhaltestelle vorzusehen (siehe Kap. I 4.2.).

Die HOWOGE errichtet auf Veranlassung des Landes Berlin Schulen. Die HOWOGE baut auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung und entwickelt somit rein formal nicht-öffentliche Gebäude, die nach Fertigstellung anschließend an den Bezirk vermietet werden. Die vertraglichen Bedingungen sind im Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE geregelt. Im § 2 des Rahmenvertrags sind Standards für die von der HOWOGE zu errichtenden Schulen definiert.

Als energetische Standards werden mindestens KfW-Standard 55, wie auch der BNB-Standard Silber angestrebt. Bei öffentlichen Gebäuden sind die Anforderungen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz - EWG Bln vom 22. März 2016 (GVBl. S. 122), geändert durch das Gesetz vom 26. Oktober 2017 (GVBl. S. 548), zu erfüllen. Die Solaranlagen werden somit entsprechend dieser Maßgaben zu planen und zu betreiben sein.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am weiterentwickelten städtebaulichen Konzept. Es wird bestimmt durch die blockweise zulässigen maximalen Grundflächen (GR) und die Geschossflächen (GF) sowie die Zahl

der Vollgeschosse oder Höhe der Gebäude. In die Geschossflächen sind auch Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen (Staffelgeschossen) einzurechnen.

In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Straßen ist aus Lärmschutzgründen eine zwingende Geschossigkeit der Gebäude bestimmt, im Blockinneren eine maximale Geschossigkeit. Im Sondergebiet wird aufgrund der nutzungsbedingten geringeren Geschosshöhen eine Mindest- und Maximalhöhe in m über NHN festgesetzt. Diese ist so gewählt, dass die Ecke städtebaulich gefasst wird und dieser Sonderbaukörper dem Auftakt des Gebietes gerecht wird. Gleichzeitig werden die empfindlichen Nutzungen im WA 1.1 und im westlichen WA 2 zum Teil vom Verkehrslärm abgeschirmt.

### 3.2.1 Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)

#### **Grundfläche (GR) für die Allgemeinen Wohngebiete und das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“**

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die sich daraus ergebende Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Grundfläche orientiert sich am weiterentwickelten städtebaulichen Konzept und ist für jedes Baufenster bestimmt. In der Summe der allgemeinen Wohngebiete ergeben sich eine Grundfläche von 17.900 m<sup>2</sup> und eine errechnete GRZ von 0,43. Für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete ergeben sich unterschiedliche GRZ-Werte von 0,42 im WA 1, 0,5 im WA 2 und 0,35 im WA, (siehe Tab. 17)

Die Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete werden im WA 1 und im WA 2 durch die Planung überschritten (siehe Kap. III. 3.2.4). Im Sondergebiet sind 3.000 m<sup>2</sup> als Grundfläche zugelassen. Dies entspricht rechnerisch einer GRZ von 0,6. Damit wird der Orientierungswert für sonstige Sondergebiete von GRZ 0,8 eingehalten. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nur im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % der Grundflächen der Hauptanlagen und maximal bis 0,8 möglich.

#### **Grundflächenzahl (GRZ) für den Gemeinbedarfsstandort Schule**

Um eine möglichst große Flexibilität für den Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „Schule“, für das Schulgebäude und die Sporthalle des 4-zügigen Gymnasiums zu gewährleisten, soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt werden. Vor dem Hintergrund, dass sich die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und sich daher nur beschränkt auf Gemeinbedarfsstandorte bezieht, wird mit textlicher Festsetzung für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Schule dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht.

Diese Nebenanlagen und Einrichtungen können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (siehe dazu auch Kap. III 3.3).

#### **Textliche Festsetzung 2.1**

*Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für Gemeinbedarf durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen,*

*die dem Nutzungszweck Schule dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden. Diese Nebenanlagen und Einrichtungen können bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.*

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO

### 3.2.2 Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche (GF) ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO, die nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermittelnde Fläche. Die sich daraus zur Prüfung der Einhaltung der Orientierungswerte errechnete Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die die Bebauungsdichte beschreibt. Sie zeigt, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO durch die im B-Plan festgesetzte Geschossfläche zulässig sind.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten orientiert sich am weiterentwickelten städtebaulichen Konzept und erfolgt für jedes Baufenster.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO wird die Geschossfläche im Bebauungsplan nur in allen Vollgeschossen ermittelt und die Nichtvollgeschosse werden nicht einbezogen. Daraus würde sich eine Geschossfläche von insgesamt 78.400 m<sup>2</sup> und eine rechnerische GFZ von 1,9 ergeben.

In dem, dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept sind Staffelgeschosse vorgesehen. Diese sind als Nichtvollgeschosse im Sinne § 2 Abs. 11 BauO Bln auch weiterhin oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse möglich. Die Zulässigkeit von zurückgestaffelten Geschossen ermöglicht die Erschließung der attraktiven Dachflächen und die optimale Ausnutzung der Bauflächen im Sinne des flächensparenden Bauens. Sie treten dabei durch die Staffelung optisch zurück und werden dadurch als verträglich erachtet. Sie dienen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Um Klarheit über die tatsächlich mögliche Geschossfläche und damit zur Dichte, mittelbar durch die Geschossflächenzahl zu schaffen, werden die Nichtvollgeschosse gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 mit in die Geschossfläche eingerechnet.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2.2

*Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Daher gilt Folgendes:

Der Bebauungsplan ermöglicht für die geplante Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet inkl. der zulässigen Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse insgesamt 90.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Dies entspricht rechnerisch einer durchschnittlichen GFZ von 2,1. Für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete ergeben sich unterschiedliche GFZ-Werte von 2,3 im WA 1 und im WA 2 und 1,7 im WA 3. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO definierte Orientierungswert für Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten von einer GFZ 1,2 in allen drei Gebieten durch die Planung überschritten (siehe dazu Kap. III. 3.2.4).

Die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastenden Flächen a und c sind Teil des für die Ermittlung der ermöglichten GFZ maßgeblichen Baulands, da sie lediglich der fußläufigen Durchquerung des Plangebietes und nicht der straßenmäßigen Anbindung des Baugrundstücks an die öffentliche Straßenverkehrsfläche dienen.

	Teil- fläche	Grundstück	GR	GR § 19 Abs. 4 BauNVO	GF VG	GF ges.	GRZ	GR § 19 Abs. 4 BauNVO	GFZ	GFZ ges.
WA 1	1.1	8.420	3.950		17.450	20.050	0,47		2,1	2,4
	1.2	5.614	2.350		11.350	12.900	0,42		2,0	2,3
	1.3	8.165	3.000		15.000	17.000	0,37		1,8	2,1
	Zw. Su	<b>22.199</b>	<b>9.300</b>	<b>13.950</b>	<b>43.800</b>	<b>49.950</b>	<b>0,42</b>	<b>0,63</b>	<b>2,0</b>	<b>2,3</b>
WA 2		<b>12.051</b>	<b>6.000</b>	<b>9.000</b>	<b>24.000</b>	<b>28.000</b>	<b>0,50</b>	<b>0,75</b>	<b>2,0</b>	<b>2,3</b>
WA 3	3.1	3.667	1.500		6.250	7.250	0,41		1,7	2,0
	3.2	3.780	1.100		4.350	5.100	0,29		1,2	1,3
	Zw. Su	<b>7.447</b>	<b>2.600</b>	<b>3.900</b>	<b>10.600</b>	<b>12.350</b>	<b>0,35</b>	<b>0,52</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>
Summe WA		<b>41.697</b>	<b>17.900</b>	<b>26.850</b>	<b>78.400</b>	<b>90.300</b>	<b>0,43</b>	<b>0,64</b>	<b>1,9</b>	<b>2,2</b>
SO Quartiersgarage		<b>5.013</b>	<b>3.000</b>	<b>4.010</b>	<b>18.000</b>		<b>0,60</b>	<b>0,80</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>
<b>Gemeinbedarf</b>										
Schule		19.823	11.894	15.858			0,60	0,80		
Kita					1.000	1.000				
Summe Gemeinbedarf		<b>19.823</b>	<b>11.894</b>	<b>15.858</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>				
<b>Grünfläche</b>										
private Grünfläche		16.560								
öffentlicher Spielplatz		2.700								
Summe Grünfläche		<b>19.260</b>								
Summe WA / Grün		<b>60.957</b>					<b>0,29</b>	<b>0,44</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>
Summe Baufelder und Grün		<b>85.793</b>								
<b>öffentliche Verkehrsfläche</b>										
B-Plan VIII-516		3.930								
zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche		7.058								
Summe öffentliche Verkehrsfläche		<b>10.988</b>								
Summe gesamt		<b>96.781</b>	<b>32.794</b>	<b>46.719</b>						

Hinweise zur Tabelle 17:

Zeichenerklärung: GR Grundfläche, GF Geschossfläche, VG Vollgeschosse, GF VG Geschossfläche in Vollgeschossen, GF ges. Geschossfläche in VG und in Staffelgeschossen GRZ Grundflächenzahl, GFZ Geschossflächenzahl

Tab. 17: Flächen und städtebauliche Kennzahlen, Stand 30.5.2022

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ ist eine Geschossfläche von 18.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und resultiert aus der Annahme, dass das Gebäude bei einer Oberkante von mindestens 51,3 m ü. NHN (18 m) über mindestens 6 Geschosse verfügt. (Da die Geschosshöhen für Garagengeschosse i.d.R. niedriger sein können und eine maximale Höhe von 54,3 m ü. NHN (21 m) festgesetzt ist, sind auch mehr Geschosse denkbar, dann muss sich aber die Grundfläche reduzieren.)

Daraus ergibt sich rechnerisch eine GFZ von 3,6. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 2,4 überschritten.

### 3.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Um zu ermitteln, ob der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO von einer BMZ 10,0 für sonstige Sondergebiete eingehalten ist, wird die Baumassenzahl für das Sondergebiet mit der Zweckbe-

stimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ ermittelt. Bei einer festgesetzten Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> und einer Oberkante von mindestens 51,3 m ü. NHN (Gebäudehöhe 18 m) und max. 54,3 m ü. NHN (Gebäudehöhe 21 m) ergeben sich rechnerisch Baumassen von mindestens 54.000 m<sup>3</sup> bis maximal 63.000 m<sup>3</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 5.013 m<sup>2</sup> ergeben sich BMZ-Werte von 10,8 bis 12,6 und somit in beiden Fällen eine Überschreitung der Orientierungswerte.

### 3.2.4 Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO), denen eine Orientierungsfunktion zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukommt.

#### Allgemeine Wohngebiete

Als Baugebiete werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt (§ 4 BauNVO). Als Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete ist in § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 definiert. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans werden rechnerisch GRZ-Werte von 0,42 im WA 1 sowie 0,5 im WA 2 und GFZ-Werte von 2,3 im WA 1 und im WA 2 sowie 1,7 im WA 3 erreicht, die die Orientierungswerte für Obergrenzen überschreiten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte in den allgemeinen Wohngebieten sind wie folgt städtebaulich begründet:

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für knapp 900 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage in einem der städtischen Entwicklungsräume des STEP Wohnen 2030, in dem sich Wohnungsneubau stadträumlich fokussieren soll, hervorragend als Wohnungsneubaustandort. Die Lagegunst durch die Nähe zum Wasser und zu Erholungsflächen kommt so möglichst vielen Bewohnern zu Gute.

Die Berücksichtigung des dringenden Wohnungsbedarfs und des vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplans spiegelt sich in der städtebaulichen Planung wider. Durch das städtebauliche Konzept, dessen Struktur dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wird eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht. Mit der hohen, aber städtebaulich verträglichen Dichte kommt die Planung dem Leitbild Nachverdichtung vor Außenentwicklung nach.

Die Nutzungsmaße sind bedingt durch das städtebauliche Konzept, dessen Struktur diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Dieses Konzept wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs „Wohnen am Park“, der im Zeitraum Mai bis Oktober 2018 durchgeführt wurde, entwickelt und ausgewählt.

Das Konzept gewährleistet eine dem Standort mit seiner vorhandenen und geplanten verdichteten Bebauung im näheren und weiteren Umfeld eine angemessene urbane Dichte und vorgegebene Maßstäblichkeit. Durch die Anordnung der Baukörper wird das Gebiet baulich strukturiert und gegliedert. Ermöglicht werden durch die Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten 4 bis 6 Vollgeschosse und jeweils ein Staffelgeschoss, das nicht ausgeschlossen ist und in die maximal zulässige Geschossfläche eingerechnet wird. Durch die höhere Bebauung entlang der belasteten Straßen werden die niedrigeren innenliegenden Wohnbauten vom Verkehrslärm abgeschirmt.

Die geplante Geschossigkeit bewegt sich mit 4 und 5 Geschossen jeweils mit Staffelgeschoss überwiegend im Rahmen dessen, was auch in der Umgebung vorzufin-

den, bzw. geplant ist. In der Daumstraße wurde als Ausgleich für zusätzliche Flächenanforderungen durch die Verbreiterung der Rhenaniastraße im Zuge des Verfahrens jeweils ein weiteres Vollgeschoss zugelassen bzw. aus Lärmschutzgründen als zwingend festgesetzt.

Eine stärkere Konzentration der baulichen Dichte im Bereich Daumstraße ist im Hinblick auf die gegenüberliegende Bebauung westlich der Daumstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplan VIII-515, der straßenbegleitend im Mischgebiet fünf Vollgeschosse plus Staffelgeschoss vorsieht, aufgrund der Breite der Daumstraße und den durch die Bebauung entstehenden Proportionen vertretbar. Darüber hinaus wird sich künftig die ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn und Buslinie, langfristig S-Bahn) deutlich verbessern, so dass ein städtebaulich vertretbarer Ausgleich und eine höhere Konzentration an der Daumstraße gegenüber einem drohenden Wohnflächenverlust geboten sind. Auch die Nähe zum Quartierszentrum und zum neuen Stadtteilzentrum, nördlich der Rhenaniastraße, kommt einer Verdichtung in dem Bereich entgegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 5-98 bewegen sich bezüglich des Maßes der Nutzung im Rahmen des derzeit geltenden Bebauungsplans VIII-516, der für das Mischgebiet gesamt eine Dichte von 1,5 GFZ (zuzüglich nicht ausgeschlossener Staffelgeschosse) festsetzt.

Betrachtet man die allgemeinen Wohngebiete mit der privaten Grünfläche und dem öffentlichen Spielplatz zusammen, reduzieren sich die Dichtewerte deutlich. Die GRZ liegt bei 0,30 und die GFZ bei 1,5. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass sich die Orientierungswerte für die GFZ gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO auf Vollgeschosse beziehen und hier in die Geschossfläche auch die Staffel- und damit Nicht-Vollgeschosse einbezogen sind. Nur auf Vollgeschosse bezogen ergäbe sich bezogen auf das Gesamtgebiet eine GFZ von 1,3.

Durch die räumliche Konzentration der Bebauung an die Ränder des Plangebietes kann der Innenbereich von Bebauung freigehalten werden und eine große zusammenhängende Grün- und Freifläche als in Teilen öffentlich zugängliche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ und als öffentlicher Spielplatz entstehen. Die Fläche wird erstmalig öffentlich nutzbar gemacht und somit Bezüge zum Havelufer hergestellt, sodass insgesamt eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner und auch für Anwohner entstehen wird.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz hoher Dichte gewahrt:

Ein Anhaltspunkt dafür ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln. Das städtebauliche Konzept hat keine Überschreitung von Abstandsflächen von Gebäuden untereinander vorgesehen. Entsprechend sind auch im Bebauungsplan keine ausdrücklichen Festsetzungen getroffen, die eine Unterschreitung der Abstandsflächen für die Gebäude untereinander zulassen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht (Kap. II) und können durch die Entsiegelung von Teilen des Grundstücks, durch den teilweisen Erhalt von Vegetationsbeständen, Baumpflanzungen und der Begrünung von Dächern vermieden bzw. verringert werden.

#### **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“**

Als Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete sind in § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 sowie eine BMZ von 10,0 definiert. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans werden rechnerisch ein GRZ-Wert von 0,6, ein GFZ-Wert von 3,6 und BMZ-Werte von 10,8 bis 12,6 erreicht. Die Orientierungswerte für Obergrenzen für die GFZ und die BMZ werden somit überschritten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ sind wie folgt städtebaulich begründet:

Die hohe Geschossflächenzahl und die Baumassenzahlen sind zum einen durch den eingeräumten großen gestalterischen Spielraum zur Lage und zur Geschossigkeit bedingt, zum anderen durch die Festsetzung der mindest- und maximalen Oberkante des Gebäudes. Durch die Oberkanten wird sichergestellt, dass der städtebaulich wichtige Knotenpunkt Daum-/Ecke Rhenaniastraße als Auftakt des Quartiers angemessen gefasst wird und dadurch auch eine Lärmabschirmung für die angrenzenden Baugebieten erfolgt.

Mit der Quartiersgarage soll eine platzsparende Alternative für den ruhenden Verkehr geschaffen werden und das Quartier möglichst frei von oberirdischen Stellplätzen sein. Die zur Verfügung stehenden Flächen sollen vorrangig für dringend benötigten Wohnraum genutzt werden. Das Grundstück für das Sondergebiet wurde daher auch flächensparend zugeschnitten.

Die gesunden Arbeitsverhältnisse werden trotz hoher Dichte gewahrt, da auch hier die Abstandsflächen gemäß § 6 BauOBln eingehalten werden müssen. Hinsichtlich der Verträglichkeit von Wohnen und der Quartiersgarage sind die notwendigen Abstände, die sich aus der Nutzung der Quartiersgarage selbst ergeben, eingehalten. Im Städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass es keinen Konflikt mit der Ein- und Ausfahrt in der Daumstraße mit der angrenzenden Wohnbebauung entsteht. In diesem Fall ist die Projektträgerin angehalten, in dem Bereich der Ein- bzw. Ausfahrten der Quartiersgarage zur Daumstraße Lärmschutzmaßnahmen mit abschirmender Wirkung, wie eine Lärmschutzwand oder eine Einhausung der Ein- bzw. Ausfahrt umzusetzen.

### 3.2.5 Höhe baulicher Anlagen

#### Zahl Vollgeschosse und Gebäudehöhen (OK)

In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der stark durch Verkehrslärm belasteten Straßen (Grundstücksflächen A und C) Gebäude mit zwingend 6 bzw. 5 Vollgeschossen und innenliegend zum Park (Grundstücksflächen B und D) eine Bebauung mit maximal 5 und 4 Vollgeschossen vorgesehen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO orientiert sich damit an dem weiterentwickelten städtebaulichen Konzept. An der Daumstraße wird als Ausgleich für zusätzliche Flächenanforderungen im Zuge des Verfahrens ein weiteres 6. Vollgeschoss nach Außen zwingend und ein 5. Vollgeschoss nach innen aus folgendem Grund zugelassen:

Die größere Flächenanforderung an die Rhenaniastraße, die potenziell als neue Haupteerschließung zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV ausgebaut werden soll (Beschluss des Steuerungsausschusses Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) am 15.06.2020), führte zu einer Verkleinerung der Baufelder WA 1 (durch ein notwendiges Verschieben des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“) und des WA 2, das direkt an der Rhenaniastraße liegt. Um einem Verlust an dringend benötigtem Wohnraum entgegen zu wirken, wird dies durch eine leicht höhere bauliche Dichte und der Möglichkeit eines zusätzlichen Geschosses entlang der Daumstraße im WA 1 ausgeglichen. Eine stärkere Konzentration der baulichen Dichte im Bereich Daumstraße ist im Hinblick auf die gegenüberliegende Bebauung westlich der Daumstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplan VIII-515, der straßenbegleitend im Mischgebiet fünf Vollgeschosse plus -Staffelgeschoss vorsieht, aufgrund der Breite der Daumstraße und den durch die Bebauung entstehenden Proportionen vertret-



bar. Darüber hinaus wird sich künftig die ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn und Buslinie, ggf. langfristig S-Bahn) weiter verbessern, so dass ein städtebaulich vertretbarer Ausgleich und eine höhere Konzentration an der Daumstraße gegenüber einem drohenden Wohnflächenverlust geboten sind. Auch die Nähe zum Quartierszentrum und zum neuen Stadtteilzentrum nördlich der Rhenaniastraße kommt einer Verdichtung in dem Bereich entgegen.

Die straßenbegleitende Bebauung (Grundstücksflächen A und C) liefert im Zusammenhang mit einer zwingenden Zahl der Geschossigkeit den baulichen Lärmschutz gegen den Verkehrslärm für die dahinterliegende, zum Park eher offene Bebauung. Darüber hinaus sind in allen allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse als Nicht-vollgeschosse geplant und nicht ausgeschlossen.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ wird eine Mindesthöhe der Oberkante von 51,3 m und eine maximale Höhe von 54,3 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 18–21 m bei einer Geländehöhe von 33,3 m über NHN. Abweichend von der sonst festgesetzten Zahl der Geschosse ist bei diesem Sonderbautyp, der überwiegend aus Garagengeschossen mit anderen Geschosshöhen als im Wohnungsbau bestehen wird, ein klarer Rahmen für die konkrete Gebäudehöhe gesetzt. Die Mindest- und Maximalhöhen stellen zusammen mit den angrenzenden Baugebieten sicher, dass damit der Auftakt des Quartiers städtebaulich gefasst wird. Gleichzeitig wird dem Stellplatzbedarf aus dem Quartier und aus angrenzenden Quartieren der Wohnungsbaugesellschaft Rechnung getragen.

Für das Schulgebäude sind 4 Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der höheren Geschosshöhen der Schule kann davon auszugehen werden, dass 4 Vollgeschosse der Schule mit Dachaufbau in etwa der Höhe von 5 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss im WA 2 entsprechen, (siehe dazu Kap. III 3.5.1.2 Lärmrobuste Struktur). Aus funktionalen und städtebaulichen Gründen wird trotz einem kleinen Grundstück kein weiteres Geschoss für die Schule zugelassen: Nach den Standards für den Neubau von Schulen der Berliner Schulbauoffensive, SenBJF, Februar 2019 sind Grundschulen grundsätzlich dreigeschossig, in Ausnahmen auch viergeschossig zu bauen. Alle anderen Schularten werden grundsätzlich viergeschossig, (nur) in Sonderfällen fünfgeschossig errichtet.

Ein fünfgeschossiger massiver Baukörper würde den städtebaulichen Maßstab sprengen zumal die umliegende Bebauung im Osten der Rhenaniastraße abnimmt. Aus diesem Grund ist eine Abstufung (bei Berücksichtigung des zugelassenen Staffelgeschosses im WA 2) der Gebäudehöhen entlang der Rhenaniastraße geboten.

Die Festsetzung einer zwingenden Anzahl an Vollgeschossen in den straßenbegleitenden Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und C dient dem baulichen Schallschutz (lärmrobuste Struktur). Durch eine zwingende Anzahl an Vollgeschossen ist gewährleistet, dass die straßenseitigen Gebäude auch bei Verzicht auf ein weiteres Staffelgeschoss die dahinterliegenden Gebäude ausreichend abschirmen, (siehe dazu die Ausführungen zur lärmrobusten Struktur Kap. III 3.5.1.2).

Die im Innern des Gebietes liegenden Gebäude (Grundstücksflächen B und D) sind auf 5 bzw. 4 Vollgeschosse begrenzt.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

#### **3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Durch die Baufenster und durch die textliche Festsetzung (Nr. 3.1) im WA 2 wird die räumliche Gliederung des städtebaulichen Konzeptes mit den einzelnen Abschnitten / Blöcken und Durchlässen zu der zentralen Grün- und

Freifläche gesichert. Die Baufenster lassen insgesamt Spielräume für die Bebauung zu.

Die Tiefe der straßenbegleitenden Bebauung, Flächen A (im WA 1) und Flächen C (im WA 2 und WA 3) beträgt 18,5 m und ist damit so bemessen, dass auch ein Spielraum für einen Vorgarten vorgesehen werden kann (3 m Vorgarten, 14 m Gebäude + 1,5 m Balkone zu den Höfen). Vorteile einer Vorgartenzone wären ein größerer Sozialabstand, ein besserer Umgang mit Sockel und Höhen, Flächen für Niederschlagswasser sowie Balkone und Vordächer zur Straße liegen auf dem Grundstück. Die Vorgartenzone war im strukturell zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept nicht vorgesehen und soll nicht zwingend festgesetzt werden.

Der rechtskräftige B-Plan VIII-516 sieht ein Verschwenken der Baugrenze an der Daumstraße vor. An der Stelle wird im Bestand ein Geh- und Radweg um einen Baum herumgeführt. Da das städtebauliche Konzept eine gerade Bauflucht entlang der Daumstraße vorsieht, wurde die Baugrenze im Bebauungsplan, (Stand Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) zunächst begradigt. Im Rahmen der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Juni 2022) wurde die Möglichkeiten eines Umbaus untersucht, die sich allerdings als sehr aufwendig erwiesen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Widmung, der Eigentumsverhältnisse sowie dem in der Untersuchung aufgezeigten hohen Aufwand zur Begradigung der Daumstraße wird die Planzeichnung analog zum derzeit bestehenden Planungsrecht geändert und die öffentliche Straßenverkehrsfläche bleibt in dem Verschenk zwischen den Punkten F und G weiterhin festgesetzt. Die Bebauung muss künftig darauf regieren. Dies wird aufgrund der Möglichkeit, eine Vorgartenzone einräumen zu können, (s. o.) als unproblematisch eingestuft.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind durch die Baufenster weitgehende Spielräume eingeräumt. Im Bereich der Schule ist die Baugrenze entlang der Straße um 5 m zurückgesetzt. Damit wird der Möglichkeit Rechnung getragen, die Straße ggf. erweitern zu können und eine lichtsignalgesteuerte Überquerung und/ oder eine Straßenbahnhaltstelle vorzusehen (siehe dazu Kap. I 4.2).

Im WA 3 sind die Baugrenzen im Süden um 6 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, um so eine interne private Erschließung für das WA 3.2 mit der im Städtebaulichen Vertrag gesicherten Kita zu ermöglichen. Im Rahmen der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Juni 2022) wurde die Möglichkeit der Erschließung der Kita überprüft. Im Ergebnis ist die zur Verfügung stehende Fläche für die Erschließung ausreichend und funktional nutzbar.

Im WA 1 verbleiben zwischen den Baufeldern / Blöcken entlang der Daumstraße nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 7,6 m (2 mal 3,8 m). Da die erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen sind, wird dies bei der zwingenden Zahl der Geschosse zu größeren Öffnungen entlang der Straßen (Fläche A im WA 1 und zu Fläche C im WA 3) führen, (siehe Kap. III 3.5.1.2 Grundrissausrichtung)

Zwischen dem WA 1.1. und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ wird durch die jeweiligen Baugrenzen insgesamt ein Abstand von 11 m eingehalten. Dieser Abstand wird durch die jeweilige Entfernung der Baugrenzen von der Baugebietsgrenze, im SO mit 5 m und im WA 1.1 mit 6 m sichergestellt. Der Abstand ist aus Lärmschutzgründen zwischen der Quartiersgarage und der schutzwürdigen Wohnnutzung erforderlich (siehe Kap. III 3.5.3).

**Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“**

Um einen möglichst großen funktionalen und gestalterischen Spielraum für die Schule auf der Gemeinbedarfsfläche zu gewährleisten, können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO und der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ausnahmsweise untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zum festgesetzten Maß der Nutzung zugelassen werden. (siehe dazu Kap. III 3.2)

### 3.3.2 Abweichende Bauweise im WA 2

Da die Rhenaniastraße als potenzielle Hauptverkehrsstraße zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV ausgebaut werden soll (siehe Kap. I 1.5), ist mit einem höheren Verkehrslärm sowohl in der Rhenaniastraße als auch in der Daumstraße zu rechnen (siehe Kap. III 3.5.1).

Entlang der Daumstraße und der Rhenaniastraße wird städtebaulich durch eine jeweils abschnitts- bzw. blockweise geschlossene Bebauung entlang der Straßen (Fläche A im WA 1 und C im WA 2 und 3) auf die Lärmsituation reagiert, welche die im Gebietsinneren liegenden Gebäude- und Hofflächen abschirmt.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO kommt nicht in Betracht, da die Gebäude dann ohne seitlichen Grenzabstand (an den Grundstücksgrenzen) errichtet werden müssten. Es kann zwar Lücken innerhalb der geschlossenen Bebauung geben, ob dieses in der Größenordnung (mit jeweiligem Einhalten der Abstandsflächen) möglich ist, ist aber in den Kommentaren umstritten. Um die geöffnete Struktur zu ermöglichen und gleichzeitig dem Lärmschutz Rechnung zu tragen, ist ein unterschiedlicher Umgang mit den Blocköffnungen entlang der Daumstraße (Öffnungen festgelegt) und der Rhenaniastraße (Öffnungen flexibel) erforderlich.

Für die straßenbegleitende Bebauung in der Daumstraße, Flächen A (im WA 1) und die Fläche C (im WA 3) wird eine lückenlose Bebauung durch bedingte Festsetzungen und die zwingende Zahl der Vollgeschosse (Kap. III 3.2.5) gesichert.

Im WA 2 ist für die straßenbegleitende Bebauung, Fläche C neben der zwingenden Zahl der Vollgeschosse eine abweichende Bauweise erforderlich. Eine weitere Festsetzung zum Lärmschutz erfolgt durch eine bedingte Festsetzung, die auch die maximale Zahl der Öffnungen und deren maximale Länge regelt.

Die abweichende Bauweise gibt an, wie lang die Bebauung im WA 2 höchstens sein darf. Die Länge von höchstens 82 m stellt bei einer Baufeldlänge von 176 m sicher, dass zumindest eine Öffnung (unter Einhalten der Abstandsflächen von 13,2 bis 13,6 m bei 5 Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von 16,5 bis 17 m) erfolgt.

Die abweichende Bauweise in der Fläche C im WA 2 hat neben dem Lärmschutz folgenden Hintergrund: Durch die potenzielle Straßenerweiterung der Rhenaniastraße als künftige Hauptverkehrsstraße soll für die Gliederung des Baufeldes ein Spielraum für die städtebauliche Konkretisierung eingeräumt werden. Es wird damit zum einen sichergestellt, dass die straßenbegleitende Bebauung die dahinterliegenden Gebäude zum Park vor Verkehrslärm abschirmt, zum anderen soll eine Gliederung des Baufeldes, wie durch das städtebauliche Konzept angedacht, in Form von Öffnungen gewährleistet werden. Vor dem Hintergrund der Verkleinerung des Baufeldes wird aber ein konzeptioneller Spielraum für die Gliederung eingeräumt und diese nicht konkret durch Baufenster festgesetzt. Durch die abweichende Bebauung wird sichergestellt, dass mindestens eine Öffnung vorzusehen ist. Durch die bedingte Festsetzung (TF 5.7) sind aber auch 2 Öffnungen und eine Gliederung des WA 2 in 3 Teile möglich, wie es das städtebauliche Konzept vorsieht.

**Textliche Festsetzung Nr. 3.1**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 in der Fläche mit der Bezeichnung C wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 82 m nicht überschreiten.*

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

Die Auswirkungen des Verkehrslärms insgesamt und die Wirkung der Öffnungen wurden schalltechnisch untersucht. Es werden schalltechnische Maßnahmen festgesetzt, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (siehe Kap. III 3.5.1).

**3.4 Weitere Arten der Nutzung****3.4.1 Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den überwiegenden Teil der Stellplätze in der Quartiersgarage im Sondergebiet zu integrieren und damit das Quartier möglichst von oberirdischen Kfz-Stellplätzen freizuhalten. Da das Stellplatzangebot z.T. auch zur Versorgung der anderen benachbarten Quartiere dienen soll, ist ein Tiefgaragengeschoss unter den Gebäuden entlang der Daumstraße geplant. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Daher werden nur in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baufestern eingeschossige Tiefgaragen (TGa1) gesondert zugelassen. In der Quartiersgarage sollen ca. 450 Stellplätze entstehen und in dem Tiefgaragengeschoss ca. 160 Stellplätze. Eine Beschränkung der Stellplätze nur auf die Quartiersgarage und die Tiefgarage und mobilitätseingeschränkte Bewohnerschaft wird im Städtebaulichen Vertrag § 13 geregelt.

Das Stellplatzangebot geht somit von einem autoarmen Quartier aus: Insgesamt soll durch Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV, zur Erschließung und Umverteilung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie zur Stärkung des Radverkehrs eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erreicht werden. Diese Maßnahmen können allerdings nicht durch den B-Plan alleine gesichert werden, sondern müssen auf Ebenen der übergeordneten Planung im Zusammenhang der gesamten Quartiersentwicklung erfolgen (siehe dazu Kap. I 1.5 und 4.2.2). Im Plangebiet selbst ist im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ ein Mobilitätshub mit Car-Sharing-Angeboten und eine Jelbi-Station geplant.

In Berlin gibt es keine zwingenden Vorgaben, wie etwa eine Stellplatzverordnung, die einen Mindest-Stellplatzschlüssel verbindlich vorschreibt. Folglich sind bei den Festsetzungen, die Stellplätze im Gebiet ermöglichen, vorrangig stadtpolitische Ziele sowie die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung einzubeziehen und als Maßstab anzusetzen.

Im Rahmen der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Juni 2022) wurde der Stellplatzbedarf erneut überprüft. Der aktuelle Wert für den Pkw-Besitz in Spandau liegt bei 350 Pkw je 1.000 Einwohnern. Eine Reduzierung erscheint je nach absehbarer Verfügbarkeit von alternativen Mobilitätsangeboten erreichbar. Als bestmögliche Entwicklung wird ein Wert von 255 Pkw/1.000 EW angesetzt.

Da die Stellplätze auch zur Versorgung der anderen benachbarten Quartiere dienen sollen, wurden Sie im Gesamtzusammenhang der Waterkant, dem westlich der Havel gelegenen Teil der Wasserstadt, Quartiere 1 bis 3 (siehe I. 4.1) betrachtet:

In den aktuellen Planungen sind für das Bauvorhaben Waterkant inkl. Plangebiet insgesamt 951 Stellplätze, davon 891 Stellplätze für Wohnen sowie 60 Kundenstell-

plätze für den Supermarkt in Quartier 2 vorgesehen. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,45 (0,4 Stellplätze pro Wohnung und 91 Stellplätze für Besucher und Beschäftigte). Berücksichtigt man, dass mit den vorgesehenen Car-Sharing-Stellplätzen (mindestens 30) je Stellplatz fünf private Pkw kompensiert werden, stellt sich der Stellplatzschlüssel noch besser dar. Im Städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Quartiersgarage parallel mit den Wohngebieten errichtet wird.

Die Tiefgaragen sollen nur an die Daumstraße angebunden werden. Vor dem Hintergrund der Lage der Quartiersgarage am Knotenpunkt Daum-/ Ecke Rhenaniastraße sollten die Zu- und Ausfahrt entzerrt und die Tiefgarage in einer südlichen Teilfläche (WA 1.2 oder 1.3) angeordnet werden. Das Stellplatzangebot wird somit besser verteilt und es sind weniger Abbieger/Einbieger in Knotenpunktnähe zu erwarten (SHP Ingenieure, Juni 2022).

Es wird von dem Gutachter eine Erschließung nach dem Prinzip „rechts raus, rechts rein“ empfohlen. Erforderliche Wendefahrten können unter Nutzung bestehender „U-Turn“-Angebote in der Daumstraße abgewickelt werden. Dies ist aber nicht Gegenstand des B-Plans.

### **3.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Erschließung Quartiersgarage / Mobility Hub**

Die Möglichkeit der Erschließung des Sondergebietes „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ am Knotenpunkt Daum-/ Ecke Rhenaniastraße wurde im Rahmen der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Juni 2022) geprüft.

Die Quartiersgarage/Mobility Hub soll an die Daumstraße und an die Rhenaniastraße angebunden werden. Die Ein- und Ausfahrten sollen möglichst weit vom Knotenpunkt entfernt angeordnet und Ausfahrten nach links vermieden werden.

Im Bebauungsplan wird aus diesem Grund am Knotenpunkt Daum- / Ecke Rhenaniastraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es verbleibt jeweils ein Bereich von 20 m von der südlichen Grundstücksgrenze an der Daumstraße und der östlichen Grundstücksgrenze an der Rhenaniastraße für die Ein- und Ausfahrt.

Die Abwicklung der Ein- und Ausfahrt sollte nach Empfehlung der Verkehrsgutachter wie folgt organisiert werden: Zur Anbindung an die Rhenaniastraße mit Zufahrtmöglichkeit von Westen ist ein kurzer Rechtsabbiegestreifen erforderlich, von Osten ein kurzer Linksabbiegestreifen. Die Ausfahrt sollte nur nach Osten erfolgen dürfen, um zusätzliche Lichtsignalanlagen (wegen Sicherung gegenüber der Straßenbahn) zu vermeiden. Für die Einfahrt ist ein Linksabbiegestreifen (mit Lichtsignalanlage LSA) ab Ruppiner-See-Straße notwendig. In diesem Bereich wird eine Querschnittbreite von 34,00 m benötigt.

In der Daumstraße ist eine Zufahrtmöglichkeit nur von Süden und eine Ausfahrt nur nach Norden („rechts raus – rechts rein“) zu ermöglichen. Die Zufahrt von Norden sowie die Ausfahrt nach Süden können unter Nutzung bestehender „U-Turn“-Angebote in der Daumstraße erfolgen.

Um Spielraum für die Erschließung einzuräumen, wurde die öffentliche Verkehrsfläche der Rhenaniastraße um 5 m im Bereich des Sondergebietes und des öffentlichen Spielplatzes erweitert und das Sondergebiet zulasten des WA 1.1 um 5 m nach Süden verschoben.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Für die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen erfolgt keine gesonderte Festsetzung (siehe Kap. 3.4.1).

### 3.4.3 Straßenbegrenzungslinie

Da sich der Geltungsbereich und die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie an der Daumstraße überwiegend überschneiden, wird durch textliche Festsetzung klargestellt, dass die Straßenbegrenzungslinie der Geltungsbereichsgrenze entspricht.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

*Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F sowie G und H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 orientiert sich im Norden entlang der Rhenaniastraße an der bisherigen B-Plangrenze des B-Plans VIII-516. Der bestehende Gehweg auf der nördlichen Straßenseite befindet sich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze. Dieser ist aber durch den im Nordosten des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan VIII-140 als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Der B-Plan VIII-140 setzt dort eine Straßenverkehrsfläche (größerer Umfang) fest.

Um den Gehweg, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, nicht von der Straßenverkehrsfläche auszuschließen und da eine Straßenbegrenzungslinie innerhalb einer Verkehrsfläche nicht sinnvoll ist, wird im Nordosten der Rhenaniastraße auf eine nördliche Straßenbegrenzungslinie verzichtet.

Für die ggf. vorgesehene Hauptverkehrsstraße wird ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt und in diesem Rahmen die erforderliche nördliche Straßenbegrenzungslinie in Anpassung an die Flucht des Bereichs westlich der Straße Am Havelgarten ermittelt und festgesetzt.

### 3.4.4 Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche der Rhenaniastraße wird auf dem Grundstück um 13,95 m auf insgesamt 29 m und im Bereich der Kreuzung um 18,95 m auf eine Gesamtbreite von 34 m verbreitert. Damit wird der Vorhaltung einer potenziellen Straßenbahntrasse und der Rhenaniastraße als mögliche Haupteinfahrtsstraße zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV Rechnung getragen. Die Trassenvarianten befinden sich allerdings noch in Prüfung und es wird künftig für die Planung einer Hauptverkehrsstraße in dem Bereich ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) und mit dem Bezirksamt Spandau durchgeführt (siehe Kap. 11.5).

Die Anforderung an die Breite einer künftigen Trasse von 29 m wurde von SenUVK IV B (jetzt SenUMVK) mit Schreiben vom 21.10.2020 formuliert. Diese Anforderungen beinhalten beidseitig Gehwege, zwei Radfahrstreifen für eine Radschnellverbindung, zwei Fahrstreifen für den MIV, einen Bahnkörper für die Straßenbahn sowie den erforderlichen Sicherheitsstreifen. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Querschnitt nur für die Strecke gilt und es im Knotenpunktbereich zu Aufweitungen kommen kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung (SHP Ingenieure, Juni 2022) durchgeführt, die sich neben den zu erwartenden Verkehren auch mit der Machbarkeit der Erschließung auseinandersetzt. Es wurde die Lage einer Straßenbahnhaltestelle, die Abbiegesituation am Knotenpunkt Rhenaniastraße / Ecke Daumstraße sowie die Einbindung der Quartiersgarage in den Knotenpunkt und die Lage der Tiefgarageneinfahrt/en geprüft. Ziel ist es die Flächenanforderungen einer Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn zu

prüfen und die Variante über die Rhenaniastraße, die noch durch SenUMVK untersucht wird, weiter offen zu halten.

Aufgrund der Ergebnisse der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung wurde die Rhenaniastraße im Knotenbereich bis zum WA 2 um weitere 5 m auf 34 m erweitert. Diese Anforderung resultiert im Wesentlichen aus einem für die Ein- und Ausfahrt der Quartiersgarage erforderlichen Abbiegestreifen. Die Quartiersgarage mit Mobilitätshub ist am Knotenpunkt und Verknüpfungspunkt mit dem ÖPNV gut platziert. Das Sondergebiet „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ stellt ein Scharnier dar und nimmt mit seinen Nutzungen und mit dem gegenüberliegenden Stadtteilzentrum eine zentrale Funktion ein. Vor diesem Hintergrund ist die Verortung des Mobilitätshubs an dieser Stelle geboten. Andere Standorte innerhalb des Geltungsbereichs kommen nicht in Betracht.

Im Bereich des Knotenpunktes Rhenaniastraße Ecke Daumstraße ist eine Querschnittverbreiterung von 34 m erforderlich. An allen Knotenpunkten, an denen Linksabbiegemöglichkeiten eingerichtet werden sollen, ist nach der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Juni 2022) jeweils ein zusätzlicher Fahrstreifen für Linksabbieger vorzusehen, um mit einer Lichtsignalsteuerung die Sicherung des Abbiegens gegenüber der Straßenbahn zu erreichen. Von der Rhenaniastraße in die Daumstraße ist ein etwa 60 m langer Linksabbiegestreifen erforderlich. (Zum aktuellen Stand der Straßenbahn und des Neubaus einer Brücke von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße, siehe Kap. I 4.2.1 unter aktuelle Entscheidungen/Festlegungen und Auswirkungen)

In der Übergangszeit bis zum Ausbau der Rhenaniastraße kann sie für die Erschließung des Gebietes (mit einer Querschnittsbreite von 16 m) ertüchtigt werden (siehe Kap I 4.2.2).

Im WA 3 sind die Baugrenzen im Süden um 6 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, um so eine interne private Erschließung für das WA 3.2 zu ermöglichen. Die Machbarkeit wurde ebenfalls im Rahmen der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung geprüft. Die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche oder eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht erforderlich, da die Grundstücke im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft verbleiben.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Rhenaniastraße ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur unterirdischen S-Bahntrasse mit Bahnhof siehe Kap. III 3.10.2.

### 3.5 Immissionsschutz

#### 3.5.1 Verkehrslärm

Eine wesentliche Belastung für das Plangebiet stellen die Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm in der Daumstraße und der Rhenaniastraße dar. Vor allem in der Prognose für die Rhenaniastraße als potenziell künftige Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn (siehe Kap. I 1.5.1) wird auch für das Umfeld mit einer deutlich höheren Lärmbelastung als bisher zu rechnen sein.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (Andreas Wilke Ingenieurbüro, Juli 2022) durchgeführt. Diese geht im Prognoseplanfall als Worst Case von den Verkehrsdaten (SHP Juni 2022) für die Gesamtentwicklung und der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße mit einer Straßenbahn für die Anbindung der Insel Gartenfeld

und des Spandauer Westraums und der Entwicklung des Gebietes aus. Dabei ist zu beachten, dass sich sowohl die Hochstufung als Hauptverkehrsstraße als auch die Straßenbahntrasse von Seiten SenUMVK noch in Prüfung befindet und kein verbindlicher Senatsbeschluss dazu vorliegt. Die Entwicklung des Plangebietes selbst trägt nur einen geringen Teil des künftigen Verkehrs in der Rhenaniastraße bei. Die Verkehrsdaten wurden auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 19 berechnet.

Da für die Rhenaniastraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn ein separates planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren erforderlich wird und dort die 16. BImSchV zum Tragen kommt, erfolgt die Bewertung der berechneten Beurteilungspegel im B-Plan 5-98 anhand der in Beiblatt 1 zu DIN 18005 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (telefonische Abstimmung mit SenUVK I C am 29.06.2021).

### **3.5.1.1 Auswirkung außerhalb des Plangebietes**

Westlich des Plangebietes befinden sich straßenbegleitend Mischgebiete (Daumstraße 73, 85 B und 97 A, IO 14 bis 16) im B-Plan VIII-515. Nördlich des Plangebietes im Geltungsbereich des B-Plans VIII-524b sind ein Mischgebiet Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße in der Daumstraße 90 (IO 17) und zwei allgemeine Wohngebiete Rhenaniastraße 50 und Am Havelgarten 1b, IO 18 und 19) festgesetzt.

Südlich liegt der im Verfahren befindliche vorhabenbezogene B-Plan 5-105 VE (IO 22-23), der Wohnbauflächen ausweist.

Bereits im Bestand (Basis Verkehrszählung SenUMVK 2017 aus SHP, Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, Juni 2022) ist das Umfeld stark durch Verkehrslärm belastet.

In der Daumstraße IO 14 und 15 und Ecke Rhenaniastraße IO 17 (alle im MI) werden Pegel von bis zu 69,4 dB(A) tags und 61,8 dB(A) nachts erreicht und überschreiten die Orientierungswerte für Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Aber auch in der Rhenaniastraße IO 18 und Am Havelgarten IO 1 (beides im WA) sind die Pegel mit bis zu 67,3 dB(A) tags und 59,7 dB(A) nachts ähnlich hoch und überschreiten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich.

Auch die 2. Stufe der Lärmaktionsplanung, der Schwellenwert der Gesundheitsrelevanz von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird an fast allen Immissionsorten überschritten. An einigen Immissionsorten wird nachts bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) überschritten.

Die Ermittlung der Auswirkung außerhalb des Plangebietes sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall erfolgten auf Basis des Planfalls Situation 1 (Tempo 50 km/h auf allen Straßen und nicht geriffelter Gussasphalt in der Rhenaniastraße).

#### **Prognosenullfall**

Im Prognosenullfall (ohne das Plangebiet aber mit der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn) nimmt der Verkehr und damit der Verkehrslärm in der Rhenaniastraße und vor allem Daum- / Ecke Rhenaniastraße (IO 18, 19 und 17) gegenüber der Bestandssituation zu. Die Zunahme liegt bei um 0,9 tags und 1,2 dB(A) nachts am Havelgarten (IO 19) und maximal bei 2,7 dB(A) tags und nachts an der Daum- / Ecke Rhenaniastraße (IO 17, 18). Nachts wird dadurch erstmalig in der Rhenaniastraße und vor allem Daum- / Ecke Rhenaniastraße der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung überschritten. In der Daumstraße 90 (IO 17) auch tags. Die Ist-Situation 2017 ist ohne Lichtzeichenregelung. Für den Planfall wurde eine Lichtzeichenregelung an dieser Einmündung angesetzt. Ein großer Anteil der Zunahme ist hier auf den Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzungen zurückzuführen.



In der südlichen Daumstraße 73 A (IO 14) kommt es zur Abnahme um bis  $-1,4 \text{ dB(A)}$  tags und  $-1,8 \text{ dB(A)}$  nachts und zu einer Unterschreitung der vorherigen nächtlichen Pegel oberhalb des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung. Als maßgebliche Ursache ist die in diesem Bereich um 21 % verminderte Verkehrsstärke der Daumstraße anzusehen.



Abb. 10: Lage der Immissionsorte aus der schalltechnischen Untersuchung, Andreas Wilke Ingenieurbüro, Juli 2022

Auch im Prognosenullfall kann man gegenüber dem Prognoseplanfall (mit Plangebiet) von einer starken „Vorbelastung“ ausgehen. In der Daumstraße werden an den Fassaden der gegenüberliegenden Bebauung Daumstraße 37, 85B und 97A (IO 14, IO 15 und IO 16) Schallpegel tags von bis zu  $68,3 \text{ dB(A)}$  und nachts von bis zu  $60,4 \text{ dB(A)}$  erreicht (siehe Tab. 2 in Kap. II 3.4). Auch im Bereich des B-Plans 5-105 VE werden Pegel in der Daumstraße von bis zu  $67,6 \text{ dB(A)}$  tags und  $59,7 \text{ dB(A)}$  nachts (siehe dazu Tab. 31 in der Lärmtechnischen Untersuchung) sowie entlang der Rhenaniastraße 50 und Am Havelgarten 1b (IO 18 und IO 19) bis  $68,5 \text{ dB(A)}$  tags und  $61 \text{ dB(A)}$  nachts erreicht.

Am lautesten ist es Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße in der Daumstraße 90 (IO 17) mit tags bis zu  $70,4 \text{ dB(A)}$  (im 2 OG) und nachts bis zu  $63 \text{ dB(A)}$ .

Bei einer Entwicklung der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn werden in der Daumstraße 37, 85B, 90 und 97A die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags  $60 \text{ dB(A)}$  und nachts  $50 \text{ dB(A)}$  am IO 17 um  $10,4 \text{ dB(A)}$  tags und  $7,4 \text{ dB(A)}$  nachts erheblich überschritten. In der Rhenaniastraße 50 und

Am Havelgarten 1b werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) am IO 18 mit 13,5 und 16 dB(A) ebenfalls erheblich überschritten.

### **Prognoseplanfall**

Im Prognoseplanfall (mit Plangebiet) kommt es sowohl tags als auch nachts gegenüber dem Prognosenullfall zu geringen Erhöhungen der Schallpegel zwischen 0,2 dB(A) in der Daumstraße 97A (IO 16) und bis 0,8 dB(A) in der Rhenaniastraße 50 (IO 18).

Diese sind aber in den Fällen erheblich, bei denen bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Prognosenullfall überschritten ist oder erstmalig durch die Planung überschritten wird.

In der Rhenaniastraße 50 (IO 18) und Am Havelgarten 1b (IO 19) wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags sowohl für den Prognosenullfall wie für den Prognoseplanfall an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets eingehalten, nachts wird der Schwellenwert in beiden Fällen an einigen Immissionsorten (IO 14, 15: Ipkt. 93, 97-99 110) um bis zu 0,9 dB überschritten. Die planbedingte Pegelzunahme beträgt bei den Immissionspunkten, bei denen der Schwellenwert nachts von 60 dB(A) überschritten wird, zwischen 0,3 dB(A) und 0,4 dB (A) (zu den Immissionspunkten siehe Tab. 2 in Kap. II 3.4).

An der Fassade Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße (IO 17) wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags im Prognosenullfall nicht eingehalten. Im Prognoseplanfall wird ebenfalls an diesem Immissionsort (IO 17) an mehr als der Hälfte der Immissionspunkte (Ipkt. 230, 231, 101-103) der Schwellenwert tagsüber um bis zu 0,9 dB überschritten. Nachts wird der Schwellenwert bei den Immissionspunkten 93, 97-99, 230-232 sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall überschritten. Die planbedingte Pegelzunahme beträgt bei den Immissionspunkten, bei denen der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags von 70 dB(A) bzw. nachts von 60 dB(A) überschritten wird, zwischen 0,2 dB und 0,9 dB.

Bei der Zunahme der Pegel durch die Planung haben die im Plangebiet geplanten Gebäude und deren Reflexion einen erheblichen Anteil. Diese ist mit 0,3 dB bis 0,8 dB größer als die Auswirkung durch die höheren Verkehrsstärken (0,2 dB).

### **Abwägung**

In der Bestandssituation (mit gewerblicher Nutzung) ist das Gebiet bereits erheblich vorbelastet gewesen und die Orientierungswerte der DIN 18005 in den allgemeinen Wohngebieten werden deutlich und auch in den Mischgebieten überschritten. Durch die geplante Gesamtentwicklung der Waterkant und der ggf. geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraße mit einer Straßenbahntrasse kommt es vor allem in der Rhenaniastraße / Ecke Daumstraße zu erheblichen Verkehrslärmbelastungen bei der vor allem nachts der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Die Zunahme von bis zu 2,7 dB(A) in Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße überschreitet nicht 3 dB(A), die gemeinhin als subjektiv wahrnehmbar gelten (s. u.). Die Bewertung der Gesamtentwicklung muss im Rahmen eines durchzuführenden planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans im Fall der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn durchgeführt werden. In diesem Rahmen sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Durch die Planung des B-Plans 5-98 selbst werden die Pegel gering erhöht. Die Erhöhung liegt unter 1 dB(A).

Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) ist umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten subjektiv gemeinhin als wahrnehmbar. Relevant sind diese (geringfügigen) Pegelerhöhungen deshalb, weil sie nachts

die Geräuschimmissionen vor den betrachteten Gebäuden bereits im Prognosefall über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) liegen und tags die Schwelle von 70 dB(A) zum Teil erstmalig überschritten wird. Daher werden Lärmschutzmaßnahmen geprüft, die zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führen könnten. Allerdings kommen im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung des Gebietes ausschließlich aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, da auf angrenzende festgesetzte Bebauungspläne im Rahmen der vorliegenden Planung nicht eingegriffen werden kann und kein rechtlicher Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude allein aus der Planung resultiert, sondern nur aus der oben genannten Gesamtentwicklung. Der Anteil des Verkehrs in der Rhenaniastraße macht nur 6,5 % des lärmverursachenden Verkehrs aus. Außerdem wäre bereits, wie oben beschrieben aufgrund des bestehenden Planungsrechts durch den B-Plan VIII-516 eine vergleichbare Verkehrsbelastung möglich. Daher wäre es unangemessen, der Projektträgerin die Finanzierung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die Bestandsgebäude anzulasten.

#### Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Die Wirkung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (= Maßnahmen an der Quelle der Emission), wie eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h, lärmindernde Fahrbahnoberflächen oder schallabsorbierende Fassaden wurden mit folgenden Ergebnissen geprüft.

Trotz Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Rhenaniastraße käme es nachts zu Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung um bis zu 1,7 dB an folgenden Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes: 93, 97-98 und 230-232. Diese Immissionsorte sind allesamt an der Daumstraße gelegen.

Bei dem Einbau eines lärmindernden Fahrbahnbelages in der Rhenaniastraße käme es dennoch zu Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung an folgenden Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes nachts um bis zu 1,7 dB: 93, 97-98 und 230-232. Diese Immissionsorte sind an der Daumstraße gelegen.

Bei der Kombination beider Maßnahmen (Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in der Rhenaniastraße und Einbau eines lärmindernden Fahrbahnbelages in der Rhenaniastraße) käme es zu keinen Überschreitungen der Schwellenwerte außerhalb des Plangebietes.

Die Maßnahmen lärmindernder Asphalt bzw. Tempo 30 können in ihrer schalltechnischen Wirkung als gleichwertig betrachtet werden. Berechnet wurde die Lärminderung für Maßnahmen in der Rhenaniastraße. Die gleichen Maßnahmen hätten in der Daumstraße eine schallmindernde Wirkung in vergleichbarer Größenordnung. Das Gutachterbüro empfiehlt daher, mindestens eine der o. g. Maßnahmen durchzuführen. Dies kann aber nur Gegenstand des ggf. durchzuführenden planfeststellungersetzenden Bebauungsplans für die Rhenaniastraße als Haupterschließungsstraße sein.

Aufgrund des hohen Anteils der Reflexion wurde überprüft, welche Auswirkung eine schallabsorbierende Gestaltung der Fassaden im Plangebiet auf die Beurteilungspegel an Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes hat. Es wurde davon ausgegangen, dass der Reflexionsverlust von Wand und Fenster -2,5 dB beträgt (Ansatz: absorbierende Ausführung der Wand  $DL_a = -2,5$  dB, Anteil der Wandfläche an der Gesamtaußenfläche 60 %). Die Berechnungen zeigten, dass am Immissionspunkt 109, an dem die größte Pegelerhöhung durch die Bebauung mit 0,7 dB berechnet worden war, eine Minderung um 0,25 dB erreichbar ist. Diese Minderung ist gering und steht in keinem Verhältnis zum Aufwand.

Ein Abrücken der Gebäude im Plangebiet zur Reduzierung der Reflexion oder eine Schallschutzwand vor den Gebäuden widersprechen dem städtischen Anspruch

nach Fassung und Erlebbarmachen des öffentlichen Raums und der Adressbildung und kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Dies würde auch dem städtebaulichen Konzept entgegenstehen, das die Bebauung am Rand zu den Straßen konzentriert, um in der Mitte eine große zusammenhängende Freifläche zu schaffen.

**Fazit:** Die nähere Umgebung des Plangebietes war zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorbelastet und wird voraussichtlich durch die Gesamtentwicklung der Waterkant aber vor allem durch die Rhenaniastraße ggf. als künftige Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn für die Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums (als Worst Case) potentiell weiterhin stark beeinträchtigt werden. Der Anteil der Entwicklung des Plangebietes daran ist nur gering.

Der Vergleich von der Ist-Situation im Jahr 2017 und dem Prognose Nullfall, Situation 1 (d. h. 50 km/h in der Rhenaniastraße) im Jahr 2030 zeigt, dass die Pegel zwischen 1,8 dB abnehmen und 2,7 dB zunehmen. Die höchsten Zunahmen werden im Bereich der Einmündung Rhenaniastraße in die Daumstraße verzeichnet (Immissionspunkte 101-105, 230-232).

Zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall, Situation 1 (d. h. Worst Case) beträgt die Zunahme der Beurteilungspegel zwischen 0,2 dB und 0,9 dB.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass aufgrund des bestehenden Planungsrechtes für das Plangebiet durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-516 mehr Verkehr und mehr Verkehrslärm möglich sind, als durch den B-Plan 5-98. Die zulässige Wohnfläche gemäß B-Plan VIII-516 beträgt 76 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnen gemäß B-Plan 5-98. Zusätzlich dürften nach bestehendem Recht ca. 68.044 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Gewerbe genutzt werden. Die Nutzung dieser Gewerbefläche würde voraussichtlich mehr störenden Verkehr erzeugen. Die gemäß zukünftigem Planungsrecht durch den B-Plan 5-98 zu erwartenden Verkehre und damit die Lärmbelastung sind daher als geringer einzuschätzen als bei einer Bebauung auf Grundlage des aktuellen Baurechts des B-Plans VIII-516.

Effektive, die Auswirkung mindernde Maßnahmen sind Tempo 30 und lärmindernder Asphalt für die Rhenaniastraße. Dies gilt auch für die Daumstraße. Hierauf hat der B-Plan allerdings keinen Einfluss. Für den Umbau der Straße ist ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren erforderlich, bei dem die 16. BImSchV Anwendung findet und eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird. In diesem Rahmen wird zu prüfen sein, welche Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes und für eine künftige Hauptverkehrsstraße erforderlich sind. Allerdings wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung der übergeordneten Hauptverkehrsstraße voraussichtlich nicht möglich sein. Die vorhandenen Gebäude in der Umgebung sind hinsichtlich passiver Lärmschutzmaßnahmen zumindest so konzipiert, das durchgesteckte Grundrisse möglich sind. Allerdings sind in den zugrundeliegenden Bebauungsplänen der betroffenen Umgebung keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Einzige Ausnahme ist der Bebauungsplan 5-105 VE, der entlang der Daumstraße Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktionen und andere Maßnahmen und verglaste Außenwohnbereiche) festsetzen wird. Der Bebauungsplan 5-98 hält nur die notwendigen Flächen für eine künftige Hauptverkehrsstraße vor. Die Lärmkonflikte können der Gebietsentwicklung daher nicht alleine angelastet oder durch diese gelöst werden. Eine schallabsorbierende Gestaltung der Fassaden steht bei Wohngebäuden mit einem hohen Fensteranteil in keinem Verhältnis zum Aufwand.

### 3.5.1.2 Situation im Geltungsbereich

Auch für die Situation innerhalb des Plangebietes wurde der Prognoseplanfall als Worst Case-Ansatz mit der geplanten Gesamtentwicklung der Waterkant und der ggf. geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraße mit einer Straßenbahntrasse



betrachtet. Es wurde 50 km/h in der Daum- bzw. Rhenaniastraße und nicht geriffelter Gussasphalt für die Rhenaniastraße (Planfall Situation 1 in der schalltechnischen Untersuchung) zugrundegelegt. An den Straßenfassaden zur Daumstraße bzw. Rhenaniastraße ergeben sich Pegel von 67 bis 68 dB(A) tags und 59 bis 61 dB(A) nachts, folglich werden die städtebaulichen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 13 dB(A) tags und bis zu 16 dB(A) nachts deutlich überschritten.

An den lärmabgewandten Seiten im Blockinneren werden die städtebaulichen Orientierungswerte bis auf ganz wenige Ausnahmen nur gering, d.h. um bis zu 5 dB überschritten. Die höchsten Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte an den Ipkt. 466, 467, 471, 472 betragen tags bis zu 6 dB, nachts 8 dB. An folgenden Immissionsorten innerhalb des Plangebiets treten ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte auf: Ipkt. 209, 213, 214, 194-196, 60, 61, 198-200, 464, 465, 444- 451, 468-470, 473-482, 484-487, 492, 499-502, 504-507, 513-517 (zu den Immissionspunkten siehe auch Anhang (Anlage 5)).

Die Schwellenwerte der Gesundheitsrelevanz, der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden an den Straßenfassaden zur Daumstraße bzw. Rhenaniastraße innerhalb des Plangebiets tags um bis zu 3 dB (Ipkt. 7-13, 16-33, 38-45, 113-116, 431-434) und nachts um bis zu 6 dB (Ipkt. 7-15, 21-25, 30-33, 38-45, 113-116, 225-261, 262-266, 272-273, 292, 296-297) überschritten.

An den lärmabgewandten Seiten werden diese Schwellenwerte an allen Immissionspunkten innerhalb des Plangebiets eingehalten. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags von 70 dB(A) wird in allen Situationen und an allen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets eingehalten. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) wird in allen Situationen und an allen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets in der Daumstraße eingehalten. An einzelnen Immissionsorten (Ipkt. 26-28, 431-432, 30-31, 113-114; Situation 4; Ipkt. 165-167, 173-174, 440-441) in der Rhenaniastraße wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) um bis zu 1 dB überschritten.

Die Immissionspunkte sind in Anlage 5 der Begründung dargestellt.



Abb. 11 Ausschnitt der Immissionspunkte aus der schalltechnischen Untersuchung, Andreas Wilke Ingenieurbüro, Juli 2022, alle Immissionspunkte siehe auch Anhang, Anlage 5

### Abwägung

Bei einer mehr als geringen Überschreitung der Orientierungswerte, insbesondere der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung sollen Schallschutzmaßnahmen in-

tegriert werden. In Betracht kommen aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen.

#### Trennungsgrundsatz

Ein Abrücken der Gebäude im Plangebiet (weiter von der Lärmquelle entfernt) oder eine Schallschutzwand widersprechen dem städtischen Anspruch nach Fassung und Erlebarmachen des öffentlichen Raums und der Adressbildung und kommen aus den städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Dies würde auch dem städtebaulichen Konzept entgegenstehen, das die Bebauung am Rand zu den Straßen konzentriert, um in der Mitte eine große zusammenhängende Freifläche zu schaffen.

#### Lärmrobuste Struktur

Städtebaulich wird auf den Verkehrslärm der Daumstraße und der Rhenaniastraße durch eine jeweils abschnitts- bzw. blockweise geschlossene Bebauung mit einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse, entlang der Straßen reagiert. Dadurch sollen die im Gebietsinneren liegenden Gebäude- und Hofflächen abgeschirmt werden. Der Bebauungsplan sichert die blockbezogene lückenlose Bebauung darüber hinaus durch bedingte Festsetzungen Nrn. 5.5 bis 5.7. Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude entlang der, durch Verkehrslärm belasteten Straßen ist jeweils ein Vollgeschoss höher als die Gebäude im Gebietsinneren.

Eine ausreichende abschirmende Wirkung wird auch ohne Festsetzung der Mindest- und Maximalhöhen der Gebäude erreicht: Aufgrund des hohen Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und deren regulären Geschosshöhen (nach Kooperationsvereinbarung der Wohnungsbauunternehmen „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ von mindestens 50 %, siehe Kap. III 3.10) sind eher niedrige und keine wesentlich unterschiedlichen Geschosshöhen zu erwarten.

Wenn die straßenbegleitende Bebauung kein Staffelgeschoss hätte aber die innenliegende Bebauung, wären die Gebäude zur Straße und im Inneren gleich bzw. annähernd gleich hoch. Die Wohnungsbaugesellschaft geht von einer lichten Geschosshöhe von 2,65 m aus, was einer Geschosshöhe von maximal 3,10 m entspricht. Durch höhere Sockel und den Dachaufbau kann sich die rechnerische durchschnittliche Geschosshöhe auf ca. 3,25 bis max. 3,3 m erhöhen.

Aber selbst im unwahrscheinlichen Fall bei Verzicht auf das zulässige Staffelgeschoss bei der straßenbegleitenden Bebauung und unterschiedlichen Geschosshöhen straßenseitig, wie z. B. von 3 m (als sehr geringe Geschosshöhe und im Inneren von 3,3 m als eher hohe Geschosshöhe im Wohnungsneubau) würde dies bei einem 6-geschossigen Gebäude eine 1,80 m höhere Bebauung ausmachen. Die innere Bebauung würde aber von der Lärmquelle (mindestens 18,5 m zuzüglich den Abstandsflächen von 14,8 m) entfernt liegen, so dass auch in diesem unwahrscheinlichen Fall eine ausreichende Abschirmung durch eine 1,80 m niedrigere Bebauung unterstellt werden kann.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ wird eine Mindesthöhe festgesetzt, die einer Gebäudehöhe von 18–21 m entspricht und ebenfalls eine Abschirmung für das WA 1.1 und den westlichen Teil des WA 2 bietet. Da im Städtebaulichen Vertrag geregelt ist, dass die Quartiersgarage parallel mit der angrenzenden Wohnbebauung im WA 1.1 und WA 2 zu errichten ist und dies aufgrund der Flächenanforderungen und des Grundstückszchnitts nur in einer abschirmenden Abmessung erfolgen kann, wurde dies auch in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Für das Schulgebäude sind 4 Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der höheren Geschosshöhen der Schule (ca. 4–4,5 m, gesamt 16 bis 18 m plus Dachkonstruktion) kann davon ausgegangen werden, dass 4 Vollgeschosse der Schule in etwa der

Höhe von 5 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss im WA 2 (mindestens 15 m mit Staffelgeschoss 18 m plus Dachkonstruktion) entsprechen. Das Schulgebäude schirmt das WA 2 bei einer straßenbegleitenden Bebauung daher ebenfalls ab. Da das Schulgebäude aber ggf. später fertiggestellt wird und die genaue Lage nicht feststeht, wird diese abschirmende Wirkung des Schulgebäudes nicht berücksichtigt (siehe unter Grundrissausrichtung).

#### Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen

Ein weites Abrücken der Gebäude von der Straße oder hohe Schallschutzwände vor den Gebäuden widersprechen dem städtischen Anspruch nach Fassung und Erlebarmachen des öffentlichen Raums sowie der Adressbildung und kommen aus diesen städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Allerdings wurde die Wirkung eines 3 m tiefen Vorgartens untersucht (Situation 4 in der schalltechnischen Untersuchung). Durch Abrücken der Straßenrandbebauung um 3 m von der Daumstraße werden die Beurteilungspegel an den Straßenseiten der Wohngebäude zur Daumstraße um maximal 1,1 dB im Vergleich zu Situation 1 gemindert. Dies ist aber nur eine Option und soll nicht verbindlich festgesetzt werden.

Die Wirkung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h (Situation 3 in der schalltechnischen Untersuchung) oder lärm-mindernde Fahrbahnoberfläche (Situation 4) wurden geprüft (siehe vorheriges Kap. 3.5.1.1). Dies sind effektive Maßnahmen, die die Situation verbessern können. Hierauf hat der B-Plan allerdings keinen Einfluss. Für den Umbau der Rhenaniastraße ist ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren erforderlich, bei dem die 16. BImSchV Anwendung findet und eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird. In diesem Rahmen wird zu prüfen sein, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Auch schallabsorbierende Fassaden an den geplanten Gebäuden wurden geprüft. Die erreichte Minderung ist allerdings gering und steht in keinem Verhältnis zum Aufwand.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Die abschirmende Wirkung der straßenbegleitenden Bebauung wurde durch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung bestätigt. Im Blockinneren können die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten werden bzw. bei den Ausnahmen liegen die Überschreitungen unter 5 dB(A). Im Rahmen der Überschreitung werden zwar Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten; diese Überschreitungen halten jedoch noch immer Orientierungswerte eines Mischgebietes ein, die einen Anhaltspunkt für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse liefern.

Allerdings hat sich gezeigt, dass die Öffnungen/bzw. Unterbrechungen in der straßenbegleitenden Bebauung und auch zum Teil an den Rändern der Gebiete WA 1.1. und WA 2 (im Bereich der Grün- und Freifläche, jetzt des öffentlichen Spielplatzes) zu Lärmeintrag in das Innere und auch dort zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zum Teil über 5 dB(A) führen würden. Für diese Fassaden sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

**Fazit:** Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde der Handlungsbedarf für die Fassaden definiert, bei denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB(A) überschritten werden. Für diese Fassaden wird eine Grundrissregelung festgesetzt.

Damit wird nicht auf den Störgrad eines allgemeinen Wohngebietes abgezielt, sondern der Bewohnerschaft ein höherer Störgrad zugemutet. Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt es sich nicht um Richtwerte, die strikt einzuhalten sind, sondern um eine Orientierung, die der Abwägung wie folgt unterliegt.

In einer Großstadt wie Berlin lässt sich das Wohnen an lauten Straßen nicht vermeiden, auch wenn dies wünschenswert wäre. In diesem Fall würde der Verkehr durch die Gesamtentwicklung der westlichen Wasserstadt und der Insel Gartenfeld verursacht, wenn die Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße mit einer Straßenbahn ausgebaut werden würde. Die Grundannahmen sind aber noch mit großen Planungsunsicherheiten verbunden. Die Rhenaniastraße ist jeweils nur eine Trassenvariante, es liegt keine abgestimmte Planung oder ein politischer Beschluss dazu vor. Daher kann der anvisierte Schallschutz künftig auch überdimensioniert sein. Die Entwicklung des Plangebietes selber trägt nur einen geringen Teil des künftigen Verkehrs (in der Rhenaniastraße 6,5 %) bei. Der B-Plan reagiert also auf den Worst Case-Fall.

Aufgrund der eingeräumten baulichen Spielräume (große Baufenster in den jeweiligen Flächen B bzw. D) konnte eine weitere ggf. abschirmende Bebauung der Gebäude untereinander nicht berücksichtigt werden.

Die um 5 dB überschrittenen Orientierungswerte entsprechen denen eines Mischgebietes. Für dieses gilt zwar ein geringerer Schutz als in den allgemeinen Wohngebieten, aber es kann dennoch von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden. Da auch im Mischgebiet Wohnen in einem größeren Umfang zulässig bzw. für den Gebietscharakter erforderlich ist, können die Orientierungswerte für Mischgebiete als Anhaltspunkt für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angesehen werden. Somit werden bei der Schwelle für die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen von 50 dB (A) nachts die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und dem Rechnung getragen, dass der Worst Case-Fall mit Planungsunsicherheit belastet wird und ggf. überdimensioniert ist.

Eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation könnte durch die Maßnahmen lärmindernder Asphalt bzw. Tempo 30 sowohl in der Rhenaniastraße als auch in der Daumstraße erreicht werden. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Deren Umsetzung kann nur im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plans für die Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße geprüft werden.

Ausgleichend wirkt sich für die Bewohnerschaft aus, dass im Rahmen dieser Entwicklung das Havelufer als Frei- und Erholungsraum erschlossen wird. Zur Havel und auch im Plangebiet selber entstehen ruhigere öffentliche und private, öffentlich zugängliche Bereiche, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben. Die private, öffentlich zugängliche Freifläche und der öffentliche Spielplatz im Plangebiet sind weitgehend vor Verkehrslärm geschützt.

Die schalltechnische Untersuchung mit Stand vom November 2021 (aktuell Andreas Wilke Ingenieurbüro, Juli 2022) hatte noch keine Lärmschutzwand entlang der Rhenaniastraße als Schutz für den öffentlichen Spielplatz berücksichtigt. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand wurde erst mit der weiteren Konkretisierung der Lage des öffentlichen Spielplatzes erforderlich. Durch diese wird sich die Lärmsituation im Erdgeschoss zum Teil an den Rändern der Gebiete WA 1.1. und WA 2 verbessern. Im Sinne einer Worst Case Betrachtung und aus Gründen der Baukonstruktion erfolgt hier aber keine Differenzierung für Lärmschutzmaßnahmen wie einer Grundrissausrichtung.

#### **Grundrissausrichtung**

Durch die Festsetzung einer Grundrissausrichtung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl der Aufenthaltsräume (i. d. R. die Hälfte) zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist. Dadurch wird gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Insbesondere kann die Wohnung dann so organisiert werden kann, dass ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster in den Räumen zur lärmabgewandten Seite möglich ist.



Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der definierten Linien mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten Seite orientiert sein.

Für Wohnungen, bei denen dies nicht möglich ist, z. B. in Blockecken oder Gebäudeköpfen an den vorgesehenen Öffnungen (Wohnungen bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite bzw. zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind) besteht eine Ausnahmeregelung. In diesen Ausnahmefällen sind besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen, die gewährleisten, dass im Inneren von Aufenthaltsräumen in einer ausreichenden Anzahl von Aufenthaltsräumen die Beurteilungspegel während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster  $L_{\text{Nacht, Innen}} \leq 30 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten werden.

Die Festsetzung betrifft alle straßenbegleitenden Fassaden entlang der Daumstraße (WA 1 und WA 3) und der Rhenaniastraße (WA 2) sowie die von Bebauung unterbrochenen Bereiche, bei denen der Lärm sich auch in den inneren Bereich des Quartiers (jeweilige Flächen B im WA 1 und Flächen D im WA 3 und WA 2) ausbreitet (siehe Abb. 12).

Es wurden für das Berechnungsmodell folgende Gebäudehöhen und Öffnungen zwischen den Blöcken zugrunde gelegt:

Bei den Unterbrechungen entlang der Daumstraße wurden die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 der BauOBln zwischen den Gebäuden der Blöcke berücksichtigt. Dies führt z. B. bei zwingenden 6 Vollgeschossen je nach Gebäudehöhe (19,5 – 20 m) zu Öffnungen bzw. Unterbrechungen der Bebauung von minimal 15,6 m und max. 16 m (als Worst Case). Für 5 Vollgeschosse wurde eine maximale Höhe von 16,5 - 17 m unterstellt und von erforderlichen Abstandsflächen von jeweils 6,6 - 6,8 m bzw. im WA 2 als jeweilige Länge der Unterbrechungen von 13,2 bis 13,6 m ausgegangen.

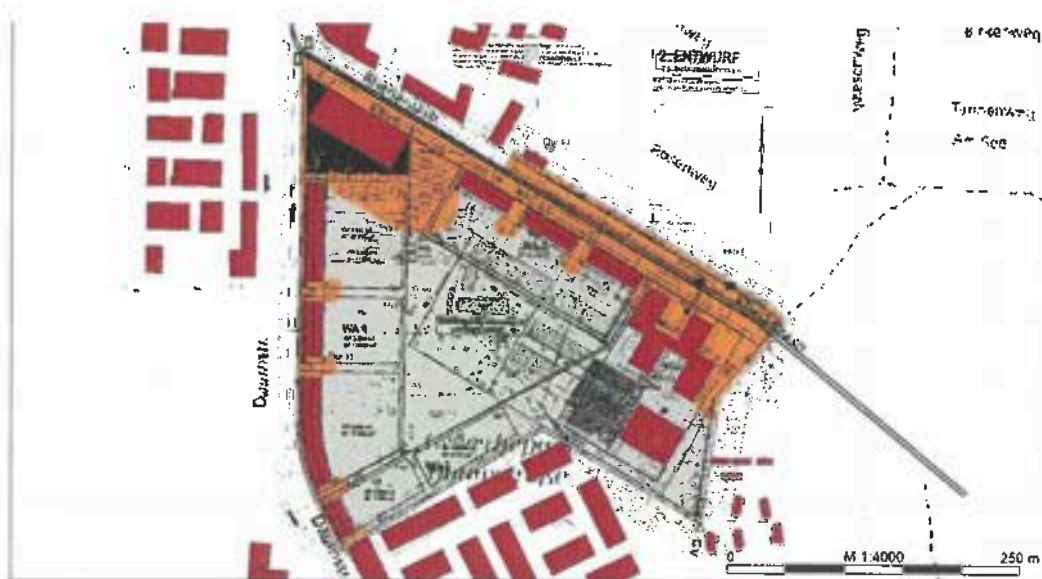


Abb. 12 Übersicht grau Pegel bis 50 dB(A) nachts und über 50 dB(A) orange. Quelle Andreas Wilke Ingenieurbüro, Juli 2022

Anmerkung zu Abb. 12: Die erst nachträglich vorgesehene Lärmschutzwand am Spielplatz wurde hier nicht berücksichtigt und wirkt sich nur auf geringe Teile der angrenzenden Gebäude in den unteren Geschossen positiv aus.

Für das Sondergebiet wurde als Worst Case im Sinne der abschirmenden Wirkung eine Gebäudehöhe von 18 m angenommen, für das Schulgebäude eine Höhe von 16 m.

Die Staffelgeschosse wurden wie folgt berücksichtigt: Im WA 1 mit einer Gebäudehöhe von 24 m, im WA 2 und im WA 3 mit 21 m. Da diese zurückgestaffelt sind, wurden sie nicht bei den Abstandsflächen bzw. den Öffnungen berücksichtigt.

Daraus ergibt sich das Erfordernis der Grundrissausrichtung für folgende Bereiche:

- entlang der Straßen: im WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3.1 (Fläche A) entlang der jeweiligen Linien R,Q,P,O, im WA 1.3 entlang der Linie R, Q, G, P, O (Fläche C) jeweils bis zu einer Tiefe von 18,5 m (TF 5.1, zu den Linien siehe Abb. 13)
- im Inneren im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und im WA 3.1 durch die Öffnungen zwischen den Blöcken entlang der jeweiligen Linie R,S jeweils bis zu einer Tiefe von 1 m sowie im WA 1.2, WA 1.3 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linie O, N ebenfalls jeweils bis zu einer Tiefe von 1 m (TF 5.1)
- im WA 1.1 darüber hinaus durch die große Öffnung der Bebauung zwischen dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ und dem WA 2 an der Rhenaniastraße in der Fläche O, N, M, O (TF 5.2)
- im WA 2 entlang der Linie R,S bis zu einer Tiefe von 24 m und entlang der Linie O, N bis zu einer Tiefe von 7 m (TF 5.3) und entlang von Bebauung unterbrochenen Bereichen an der Linie Q,P bis zu einer Tiefe von 33 m (TF 5.3)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß §4a Abs. 3 BauGB wurde durch SenUMVK IV B darauf hingewiesen, dass die Straßenbahn im 5 Minutentakt geplant ist und nicht im 10 Minutentakt, wie in der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt wurde. Die Beurteilungspegel tags Lr,T an den Immissionspunkten in der Rhenaniastraße wurden daher aufgrund des Hinweises überprüft und neu berechnet. Nach der Stellungnahme vom 29.09.2022 kommt das Gutachterbüro A. Wilke zu dem Ergebnis, dass die Erhöhung des Beurteilungspegels durch die Erhöhung des Straßenbahntaktes auf 5 Minuten 0,3 dB beträgt und durch diese Erhöhung keine Änderungen der nachfolgenden Festsetzungen erforderlich sind.

Die folgenden Festsetzungen entsprechen inhaltlich den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung. Die Verortung wurde in die Planzeichnung übernommen und die Bezeichnung der entsprechenden Punkte dem B-Plan angepasst.



**Textliche Festsetzung 5.1**

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linie R, Q, P, O sowie im WA 1.3 entlang der Linie R, Q, G, P, O jeweils bis zu einer Tiefe von 18,5 m, im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linie R, S jeweils bis zu einer Tiefe von 1 m sowie im WA 1.2, WA 1.3 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linie O, N jeweils bis zu einer Tiefe von 1 m

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den genannten Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen bei denen mindestens zwei Außenwände zu den genannten Linien orientiert sind.

Für diese Wohnungen 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.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**Textliche Festsetzung 5.2**

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 auch auf der Fläche O, N, M, O

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Linie O,N,M abgewandt ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen bei denen mindestens zwei Außenwände zu der Linie O, N, M orientiert sind.

Für diese Wohnungen 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.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**Textliche Festsetzung 5.3**

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Linie R, Q, P, O bis zu einer Tiefe von 18,5 m, entlang der Linie R,S bis zu einer Tiefe von 24 m und entlang der Linie O, N bis zu einer Tiefe von 7 m

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

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

mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.

Zusätzlich gilt diese Anforderung entlang von Bebauung unterbrochenen Bereichen an der Linie Q, P bis zu einer Tiefe von 33 m.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Gebäudeecken bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zum Blockinnenbereich orientiert sind.

Für diese Wohnungen 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.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anmerkung zur Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Quartiersgarage und der Schule:

Die Quartiersgarage ist zwar in dem Baufenster des Sondergebietes in unterschiedlichen Lagen möglich, jedoch ist der Grundstückszuschnitt so, dass der Spielraum für die Positionierung gering ist und das Gebäude aufgrund der Flächenanforderungen in jedem Fall eine abschirmende Wirkung für die allgemeinen Wohngebiete haben wird. Da im Städtebaulichen Vertrag geregelt ist, dass die Quartiersgarage parallel mit der angrenzenden Wohnbebauung zu errichten ist und dies aufgrund der Flächenanforderungen und des Grundstückszuschnitts nur in einer abschirmenden Abmessung erfolgen kann, wurde dies auch in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Auf der westlichen Seite des WA 2 wurde eine abschirmende Wirkung des Schulgebäudes, wie in Abbildung 12 zwar geprüft, aber im Sinne der Worst Case-Betrachtung nicht berücksichtigt. Die Realisierung des ggf. abschirmenden Schulgebäudes und des Wohnungsbaus kann aufgrund der unterschiedlichen Realisierungshorizonte nicht miteinander verknüpft werden. Folglich werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im WA 2 ohne die Berücksichtigung eines abschirmenden Schulgebäudes vorgesehen. Die betroffene Linie O, N ist daher länger und hat eine Tiefe von 31,5 m (Länge N,P = 50 m).

**Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche**

Als Handlungsbedarf für den Schutz der, mit den Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen wird der Schwellenwert von 65 dB(A) für die Tagzeit zugrunde gelegt.

Davon sind die gesamten Fassaden entlang der Daumstraße und der Rhenaniastraße betroffen.

**Textliche Festsetzung 5.4**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linie Q, P und im WA 1.3 entlang der Linie Q, G, P jeweils bis zu einer Tiefe von 18,5 m 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 zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die entlang den jeweiligen genannten Linien orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für diese Fassaden werden bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen) zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt. Sie stellen zugleich einen Schutz für die dahinterliegenden Aufenthaltsräume dar und ermöglichen eine Frischluftzufuhr für beide Nutzungen. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen im WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linien Q, P und im WA 1.3 entlang der Linie Q, G, P ist mindestens einer davon baulich geschlossen auszuführen.

**Bedingte Festsetzungen**

Aufgrund der hohen, künftig zu erwartenden Lärmbelastung sind bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die abschirmende Wirkung wird im Zusammenhang mit der zwingenden, ein Geschoss höheren straßenbegleitenden Bebauung durch die Bedingung der Erstellung einer jeweils lückenlosen straßenbegleitenden Bebauung in entsprechender Mindesthöhe der Gebäude vor Fertigstellung und Nutzung der inneren Bereiche sichergestellt.

Im WA 1 ist die Nutzung der hinteren Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (Fläche B) nach der TF 5.5 erst zulässig, wenn die straßenbegleitenden Gebäude in Fläche A, im WA 1.1 sowie im WA 1.2 entlang der Linie Q, P und im WA 1.3 entlang der Linie Q, G, P eine lückenlose Bebauung mit jeweils einer Oberkante von mindestens 53,3 m über NHN errichtet wurde. Die Oberkante entspricht dabei einer Gebäudehöhe von 18 m bei 6 Vollgeschossen und stellt damit eher eine minimale Gebäudehöhe dar.

Im WA 2 und WA 3 sind ebenfalls zunächst die straßenbegleitenden Gebäude als lückenlose Bebauung in einer Mindestgebäudehöhe von jeweils 48,3 m über NHN in der jeweiligen Fläche mit der Bezeichnung C herzustellen, bevor die Wohnnutzung in den dahinterliegenden Gebäuden in der jeweiligen Fläche D zulässig ist, (TF Nr. 5.5 und 5.7). Die Oberkante entspricht dabei einer Gebäudehöhe von 15 m bei 5 Vollgeschossen und stellt damit eher eine minimale Gebäudehöhe dar.

**Textliche Festsetzung 5.5**

Zum Schutz vor Lärm ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3 die festgesetzte Wohnnutzung in der Fläche mit der jeweiligen Bezeichnung B erst dann zulässig, wenn in der Fläche mit der jeweiligen Bezeichnung A, im WA 1.1 sowie im WA 1.2 entlang der Linie Q, P und im WA 1.3 entlang der Linie Q,G,P eine lückenlose Bebauung mit jeweils einer Oberkante von mindestens 53,3 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Textliche Festsetzung 5.6**

Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 die festgesetzte Wohnnutzung in der Fläche mit der Bezeichnung D erst dann zulässig, wenn in der Fläche mit der Bezeichnung C entlang der Linie Q, P eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 48,3 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Textliche Festsetzung 5.7**

Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 2 die festgesetzte Wohnnutzung in der Fläche mit der Bezeichnung D erst dann zulässig, wenn in der Fläche mit der Bezeichnung C entlang der Linie Q, P eine Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 48,3 m über NHN, mit höchstens zwei Unterbrechungen, die eine Länge von 13,6 m nicht überschreiten dürfen, errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die genannte Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Da für das WA 2 ein Spielraum für die Lage und Anzahl der Öffnungen und damit der Gliederung eingeräumt wurde (siehe Kap. III 3.3.2), werden gemäß der TF 5.7 weitere Bedingungen festgesetzt. Entlang der Rhenaniastraße (Linie Q, P) dürfen höchstens zwei Unterbrechungen vorgesehen werden und die Länge der Öffnungen dürfen jeweils 13,6 m nicht überschreiten. Bei der Länge der Öffnungen sind die Abstandsflächen berücksichtigt. Für 5 Vollgeschosse wurde eine maximale Höhe von 16,5-17 m unterstellt und von erforderlichen Abstandsflächen von jeweils 6,6-6,8 m bzw. im WA 2 als jeweilige Länge der Unterbrechungen von 13,2-13,6 m ausgegangen.

Die Durchführung der Festsetzungen ist auch im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Projektträgerin verpflichtet sich im Vertrag zusätzlich zur dauerhaften Sicherung des Schallschutzes, für den Fall der Beschädigung oder Zerstörung baulicher Anlagen entlang der Linie Q, P unverzüglich die Reparatur beziehungsweise den lückenlosen Wiederaufbau dieser Anlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Sie verpflichtet sich weiterhin, vor einem Rückbau oder einer wesentlichen Änderung dieser Anlagen das Einvernehmen des Bezirksamts einzuholen. Die Projektträgerin stimmt einer Sicherung Verpflichtungen durch Eintragung einer Baulast zu und wird diese vor Beginn der ersten baulichen Maßnahmen bewilligen.

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 5.1 bis 5.7 dienen dem Schutz vor Lärm und der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in einem, trotz hoher Verkehrsbelastung sehr attraktiven Quartier in Havelnähe. Das Gebiet östlich und

westlich der Havel befindet sich funktional im Umbruch und wird sich von einer bisher eher gewerblichen/industriellen Nutzung in ein Wohnquartier, der Waterkant, entwickeln. Der Verkehrslärm resultiert aus dieser Eigenentwicklung, allerdings nur zu einem geringen Anteil, sondern überwiegend aus der Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums, die ggf. über die Rhenaniastraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn erfolgen könnte. Da diese Maßnahmen noch nicht verbindlich entschieden sind, stellen die Auswirkungen einen Worst Case dar, auf den der B-Plan mit seinen Festsetzungen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse reagiert.

Ausgleichend für das Wohnen an einem Standort mit hoher Lärmbelastung wirkt sich aus, dass im Rahmen dieser Entwicklung das Havelufer als Frei- und Erholungsraum für Bewohner- und Nachbarschaft erschlossen wird. Zur Havel und auch im Plangebiet selbst entstehen ruhigere öffentliche und private, öffentlich zugängliche Bereiche, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben. Die private, öffentlich zugängliche Freifläche und der öffentliche Spielplatz im Plangebiet sind weitgehend vor Verkehrslärm geschützt (siehe unten).

#### **Baulicher Schutz für geschlossene Außenbauteile**

Die technischen Anforderungen der DIN 4109 zum baulichen Schutz für geschlossene Außenbauteile sind durch die Änderung der Verwaltungsvorschrift VV TB Bln vom 25.04.2022 grundsätzlich auch ohne Regelung im Bebauungsplan zu beachten.

Zu den lärmzugewandten Seiten zur Daumstraße und Rhenaniastraße werden Lärmpegel erreicht, die über den Schwellenwerten liegen, bei denen das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenlärmpegel bereits mit den heute zur Energieeinsparung erforderlichen Außenwand- und Fensterkonstruktionen sichergestellt wird. Dies ist bei einem Außenlärmpegel von weniger als 61 dB(A) für alle schutzwürdigen Aufenthaltsräume der Fall.

- Folgende Beurteilungspegel wurden an den Straßenfassaden der Wohngebäude zur Daumstraße berechnet: tags  $L_{r,T}$  von 65 bis 68 dB(A), nachts  $L_{r,N}$  von 57 bis 60 dB(A). Auf der Innenhofseite der Gebäude wurden folgende Beurteilungspegel berechnet: tags  $L_{r,T}$  von 46 bis 54 dB(A), nachts  $L_{r,N}$  von 38 bis 46 dB(A).
- Folgende Beurteilungspegel wurden an den Straßenfassaden der Wohngebäude zur Rhenaniastraße berechnet: tags  $L_{r,T}$  von 66 bis 68 dB(A), nachts  $L_{r,N}$  von 59 bis 61 dB(A). Auf der Innenhofseite der Gebäude wurden folgende Beurteilungspegel berechnet: tags  $L_{r,T}$  von 45 bis 50 dB(A), nachts  $L_{r,N}$  von 37 bis 42 dB(A).
- Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_o$  im Gebiet des Bebauungsplanes 5-98 beträgt maximal  $L_o = 74$  dB (Straßenfassade an der Rhenaniastraße).

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

Es wurde für den ungünstigsten Fall in der Rhenaniastraße (siehe oben) ein gesamtes bewertetes Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  von 49 dB ermittelt, (Andreas Wilke, ergänzende Stellungnahme zur lärmtechnischen Untersuchung, Juni 2022). Diese Anforderung kann durch eine massive Außenwand und Einfachfenster mit Mehrscheibenisolierverglasung (Schallschutzklasse 5) erreicht werden.

Durch diese passive Lärmschutzmaßnahme des baulichen Schallschutzes wird sichergestellt, dass auch in Aufenthaltsräumen, die zur lärmzugewandten Seite orientiert sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Der Nachweis zur Einhaltung der DIN 4109 ist im Rahmen des Bauantrags zu führen, eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.



### **Lärmschutz für die Schule und die Kita**

Die geplante und im Städtebaulich Vertrag gesicherte baulich integrierte Kita befindet sich im WA 3.2. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten. Die Kitafreifläche soll auf dem Grundstück und ggf. in Teilen in der ruhigen privaten Grünfläche liegen. Ein weiterer Schutz ist für die Kita nicht erforderlich.

Für die Schule (Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „Schule“) wird, wie oben beschrieben ein gesondertes Wettbewerbsverfahren durchgeführt, wobei das Thema Lärmschutz in die Aufgabenstellung einfließt. Der B-Plan lässt für die Lage der Schule einen größeren Spielraum zu. Dieser ist erforderlich, da das Grundstück relativ klein ist. Die städtebauliche und architektonische Qualität des Schulbaus soll durch ein nachgelagertes Wettbewerbsverfahren gewährleistet werden. In Relation zu vergleichbaren Standorten und Nutzungen kann allerdings davon ausgegangen werden, dass das Schulgebäude voraussichtlich an der Rhenaniastraße positioniert wird und zumindest die nach Süden orientierten Unterrichtsräume lärmabgewandt sind und das Gebäude für die Freiflächen eine Abschirmung darstellt. An der Fassade entlang der Rhenaniastraße sind analog der Einpassplanung (HoWoGe, 05.01.2021) im Worst Case tags 65,7 dB(A) zu erwarten, im lärmabgewandten Bereich an der Südfassade tags 48,4 dB(A).

Für Schulen gibt es keinen Orientierungswert nach DIN 18005. Im Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 werden maximal 60 dB(A) tags empfohlen. Dieser Orientierungswert wird zur Rhenaniastraße überschritten und es müssen passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Diese sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Unterrichtsräume zählen zu den schutzbedürftigen Räumen (schutzbedürftige Aufenthaltsräume) im Sinne der DIN 4109, so dass in jedem Fall ein baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen gegeben ist. Es werden bei Schulbauten grundsätzlich Lüftungsanlagen vorgesehen.

### **Lärmschutz für den öffentlichen Spielplatz**

Für den öffentlichen Spielplatz wird als Optimum ein Schutzniveau gegenüber dem Verkehrslärm von 55 dB(A) tagsüber für eine Höhe von 1,5 m über OK Gelände zu Grunde gelegt. Direkt an der Rhenaniastraße im nördlichen Teil des öffentlichen Spielplatzes sind im Prognoseplanfall tags Schallpegel von 60–65 dB(A) und weiter im Gelände von 55–60 dB(A) zu erwarten. Es wurde schalltechnisch geprüft, ob der Juli April 2022). Die Lärmschutzwand muss jeweils an den Rändern zum SO und zum WA 2 einen Durchlass von 4 m Breite offenlassen. Diese werden für die fußläufige Erschließung und für Pflegefahrzeuge des Bezirksamtes Spandau (SGA) benötigt.

Für die Betrachtung der Immissionen im Bereich des Spielplatzes und zur Auslegung der Lärmschutzwand wird die Situation 1 (Rhenaniastraße 50 km/h, kein lärmmindernder Fahrbahnbelag) herangezogen und stellt den Worst Case Fall dar.

Eine Lärmschutzwand muss danach eine Mindesthöhe von 5 m und eine Schalldämmung  $DL_R$  (Einzahlangabe zur Luftschalldämmung) von mindestens 25 dB aufweisen und ist in Richtung Rhenaniastraße zu begrünen. In Richtung Spielplatz soll die Gestaltung einer Kletterwand möglich sein, daher wird hier keine zwingende Begrünung festgesetzt. Eine erforderliche straßenseitige Schallabsorption mit einem Schallabsorptionsvermögen von  $DL_a \geq 4$  dB wird i. d. R. durch die Begrünung erreicht.

Durch die Festsetzung der Lärmschutzwand werden die Zielpegel von 55 dB(A) auf 79 % der Spielplatzfläche eingehalten und auf 96 % der Fläche maximal 58 dB(A). Ausnahmen bilden die Flächen an den jeweiligen offenen Randbereichen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen an der Rhenaniastraße. 2 % bzw. 1 % der Spielplatzfläche weisen Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) auf. Nachts

wird der schalltechnische Orientierungswert an allen Immissionspunkten im Bereich des Spielplatzes eingehalten.

Städtebaulich steht die Errichtung einer 5 m hohen Lärmschutzwand dem Wunsch nach einer optischen Öffnung des Quartiers zwar entgegen, allerdings wird die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Spielplatzes durch die Lärmschutzwand deutlich aufgewertet und durch die Begrünung erfolgt eine Gestaltung.

Folglich wird zwischen Rhenaniastraße und Spielplatz eine Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (z. B. Lärmschutzwand) zeichnerisch festgesetzt, in der nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.8 eine Lärmschutzwand zu errichten ist. Es können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, z.B. ein Wall getroffen werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.8

*Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig zu begrünen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### **Private Freifläche**

Die Festsetzung einer Lärmschutzwand wurde erst mit der weiteren Konkretisierung der Lage des öffentlichen Spielplatzes erforderlich. Durch diese wird sich auch die Lärmsituation der verbleibenden privaten Grünfläche verbessern, so dass die Lärmpegel in der gesamten privaten Grünfläche unter 55 dB(A) tagsüber liegen. Dies stellt für Freiflächen ein optimales Schutzniveau gegenüber dem Verkehrslärm dar. Dies entspricht der Empfehlung im Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021.

#### **3.5.2 Fluglärm**

Das Plangebiet befand sich bis zur Schließung des Flughafens Tegel am 08. November 2020 in der Fluglärmschutzzone 1 des Lärmschutzbereichs des Flughafens Tegel (siehe Kap. I 2.4.2). Mit der Schließung sind bis dahin vorgesehene bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Fluglärm künftig entbehrlich.

#### **3.5.3 Gewerbelärm**

Durch die Planung des Bebauungsplanes rücken empfindliche Wohnnutzungen an festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete. An der Ecke von Daum- und Rhenaniastraße im Geltungsbereich des B-Planes VIII-524b entsteht zurzeit ein Stadtteilzentrum mit einem REWE-Markt.

#### **B-Plan VIII-140**

Nördlich der Rhenaniastraße befindet sich der B-Plan VIII-140, der 1972 festgesetzt wurde. Er sichert ein großflächiges unbeschränktes Industriegebiet sowie ein Gewerbegebiet (siehe Kap. I 2.6.1).

Die Fläche ist im FNP bereits als Grünfläche dargestellt und wird derzeit durch eine Kleingartenanlage genutzt. Es sind bereits Wohngebiete im Umfeld entstanden, die das Industrie- und Gewerbegebiet emmissionstechnisch einschränken.

Die Kleingartenanlage ist im Kleingartenentwicklungsplan 2030 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Oktober 2019 (jetzt Senatsverwaltung für

Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Umweltschutz) für den Bezirk Spandau in der Entwicklungskategorie 2 als „dauerhaft zu erhalten“ eingestuft.

Dennoch ist der B-Plan rechtskräftig und es muss entsprechend sichergestellt werden, dass das potentielle Industriegebiet und das Gewerbegebiet nicht durch das Heranrücken der Wohnbebauung eingeschränkt werden.

Westlich, direkt an das Plangebiet VIII-140 angrenzend, befinden sich nach dem Bebauungsplan VIII-523 allgemeine Wohngebiete.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde untersucht, ob die heranrückende Wohnbebauung im B-Plan 5-98 zu einer weiteren Einschränkung des Gewerbe- und Industriegebietes führen würde.

Für Industrie- und Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung sind gemäß DIN 18005-1: 2002-07 folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel anzusetzen:

- Industriegebiet: 65 dB tags und nachts,
- Gewerbegebiet: 60 dB tags und nachts.

Da an den Wohngebäuden im B-Plan-Gebiet VIII-523 die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm eingehalten werden müssen, wird die Nutzung des Industriegebietes im B-Plan-Gebiet VIII-140 heute bereits eingeschränkt. Damit der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nachts ( $L_r = 40$  dB) dort eingehalten wird, darf der flächenbezogene Schallleistungspegel für die GI-Fläche im B-Plan-Gebiet VIII-140 tags:  $L_{WA,t} = 55$  dB, nachts:  $L_{WA,n} = 43$  dB betragen. Die Nutzung des Gewerbegebietes GE ist mit einem Schallleistungspegel  $L_{WA} = 60$  dB tags und nachts möglich.

Im Ergebnis werden die Richtwerte der TA Lärm im B-Plangebiet 5-98 wegen der bereits bestehenden Einschränkung durch das allgemeine Wohngebiet im B-Plangebiet VIII-523 eingehalten. Durch das neue B-Plangebiet 5-98 wird die Nutzung des GI- und des GE-Gebietes nicht mehr eingeschränkt, als sie durch das bereits bestehende WA-Gebiet VIII-523 schon ist.

#### **B-Plan VIII-516 (südlicher Teil)**

Im südlichen Teil des B-Plans VIII-516 sind zwei Gewerbegebiete festgesetzt und es befinden sich dort Gewerbebetriebe (siehe Kap. I 1.4).

Die Grundstücke sollen zukünftig für Wohnen genutzt werden. Um dies zu ermöglichen, wurde 2015 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-105 VE gefasst.

Dieser vorhabenbezogenen B-Plan hat den Verfahrensstand der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Es wird damit gerechnet, dass der B-Plan vor bzw. zeitgleich mit dem B-Plan 5-98 festgesetzt wird. Daher wurde die Auswirkung der heranrückenden Wohnbebauung auf das noch bestehende Gewerbe nicht untersucht.

#### **Stadtteilzentrum mit REWE-Markt, B-Plan VIII-524b**

Nördlich des Plangebietes im Bereich des festgesetzten Bebauungsplans VIII-524b ist das Stadtteilzentrum gelegen (siehe auch Kap. I 2.5.1). Beim Betrieb dieses Stadtteilzentrums entstehen Geräusche (technische Gebäudeausrüstung, Parkverkehr auf dem Parkdeck, Lkw-Verkehr für die Belieferung des Supermarktes).

Durch die Planung liegen schutzbedürftige Räume über 70 m entfernt von den Emissionsorten. Die Beurteilungspegel an den geplanten allgemeinen Wohngebieten unterschreiten damit die Werte von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts.

Im Ergebnis haben die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete keine Auswirkungen auf die möglichen Emissionen des Gewerbebetriebes Supermarkt im Stadtteilzentrum. Die Emissionen des Stadtteilzentrums werden durch

die Immissionsorte am Stadtteilzentrum (MI) selbst begrenzt. Durch das heranrückende allgemeine Wohngebiet im Plangebiet werden die Nutzungen im Stadtteilzentrum nicht zusätzlich eingeschränkt.

### **Quartiersgarage**

Im Sondergebiet „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ ist eine Quartiersgarage mit 450 Stellplätzen geplant. Die Rechtslage, wie die Nutzung einer Quartiersgarage als reine Anwohnergarage in der Größenordnung einzustufen ist, ist nicht eindeutig.

In der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (BPPLS) zu Parkplätzen in Wohnanlagen wird wie folgt eingegangen:

„Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.“

Folgende Gründe sprechen gemäß Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 für eine Berücksichtigung der Geräusche (zumindest) von Quartiersgaragen als Gewerbelärm:

- „Eine gedeckte Stellplatzanlage, wie eine Quartiersgarage, stellt eine sonstige ortsfeste Einrichtung dar, für die ein Anlagenbetrieb angenommen werden kann und von der Umwelteinwirkungen ausgehen können. Sie ist damit eine Anlage im Sinne des BImSchG und fällt in den Geltungsbereich des Zweiten Teils des BImSchG. Damit fällt sie formal auch in den Anwendungsbereich der TA Lärm.
- Entsprechende Anlagen weisen mitunter mehrere 100 Stellplätze auf und bergen damit unter Umständen ein erhebliches Lärmbelastungspotenzial. Tiefgaragen von Wohnhäusern weisen dagegen ein vergleichsweise geringes Lärmbelastungspotenzial auf, welches sich zudem nur auf den Nahbereich der Rampe beschränkt.
- Vor allem auch für Quartiersgaragen sind Lärminderungsmaßnahmen grundsätzlich möglich.“

Um auf der sicheren Seite zu sein, wurde in der schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen, dass die Geräusche gemäß TA Lärm zu berechnen und zu bewerten sind. Für den Worst Case wurde die gesamte Fassade des Gebäudes „offen“, d. h. ohne Schalldämmung, angenommen.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte tags eingehalten, nachts um bis zu 6 dB überschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird sowohl tags als auch nachts erfüllt.

In der schalltechnischen Untersuchung werden folgende Maßnahmen genannt:

Auch wenn die Beurteilung der Geräuschimmissionen gemäß TA Lärm nicht erforderlich ist, sollten folgende Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Ein Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung sollte mindestens 11 m betragen.
- Der Fahrweg zur Ein- und Ausfahrt soll mindestens 20 m entfernt von den Fenstern schutzbedürftiger Räume geplant werden.

Ein Mindestabstand von 11 m ist durch die Baugrenzen (Abstand zur jeweiligen Baugebietsgrenze 5 m im SO und 6 m im WA 1.1) gewahrt. In der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung wurde für die Erschließung der Quartiersgarage im Knotenpunkt allerdings empfohlen, die Ein- und Ausfahrten für das Sonder-

gebiet jeweils so weit entfernt wie möglich vom Knotenpunkt entfernt anzuordnen. Daher sind im Bebauungsplan Zufahrten nur 20 m von den jeweiligen Grundstücksgrenzen entfernt zugelassen. Dies könnte sich je nach Lage der Quartiersgarage mit der oben genannten Empfehlung überschneiden.

In diesem Fall muss ein entstehender Lärmkonflikt durch Abschirmung der Ein- bzw. Ausfahrt behoben werden. Abschirmende Wirkung haben z. B. folgende Maßnahmen:

- Lärmschutzwand / ggf. abknickend oder
- eine Einhausung der Ein- bzw. Ausfahrt.

Ein möglicher Konflikt kann im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass falls erforderlich, durch die Projektträgerin eine der o. g. Maßnahmen vorgenommen wird.

Die geplante/n Tiefgarage/n ist/sind ausschließlich für die Anwohner und gehört daher zu den üblichen Alltagserscheinungen.

#### **Energiezentrale / Blockheizkraftwerk BHKW**

Die Geräusche der geplanten Energiezentrale/des Blockheizkraftwerks (BHKW) sind gemäß TA Lärm zu berechnen und zu bewerten. Nach TA Lärm, Abschnitt 3.2.1 darf die Genehmigung einer zu beurteilenden Anlage nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag für die gesamte Immissionsbelastung als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehenden Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Demnach sind an den nächstgelegenen Immissionsorten in WA 1.1 Immissionsrichtwerte von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten.

Von einem BHKW werden in der Regel auch tieffrequente Geräusche verursacht. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten, wenn die in Beiblatt 1 zu DIN 45680 genannten Anhaltswerte nicht überschritten werden. Schallemissionen eines BHKW können in der Regel durch Einhausung und Einbau von Schalldämpfern ausreichend begrenzt werden.

Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### **3.5.4 Sozialadäquate Geräusche**

Geräusche, die bei der Nutzung von Anlagen, die ausschließlich im Kita- bzw. Schulbetrieb genutzt werden, entstehen, sind als sozialadäquat einzustufen. In diesem Fall ist weder der Beurteilungspegel zu berechnen noch zu bewerten. Gleichwohl sollte der Lärmschutz in der Planung angemessen berücksichtigt werden. Die Pausenfläche und die Sportanlagen sollten nicht in unmittelbarer Nähe zu schutzbedürftiger Wohnbebauung geplant werden.

Folgende Mindestabstände ( $S_{min}$ ) zu den nächstgelegenen Immissionsorten (Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen) sollten eingehalten werden:

- Pausenhof:  $S_{min} = 7$  m
- Sportanlagen:  $S_{min} = 12$  m.

( $S$  = "Strecke, Distanz zwischen zwei Punkten", min = "minimale")

Diese Abstände werden im Süden durch die festgesetzten Baugrenzen eingehalten. Es könnte hinsichtlich des Sportplatzes zum WA 2 (gesicherter Abstandes von 9 m von der Grundstücksgrenze zum Gemeinbedarfsstandort entfernt) ein Konflikt entstehen, wenn das Kleinspielfeld am Grundstücksrand angeordnet wird. In diesem Fall müsste eine bauliche Abschirmung erfolgen.

### 3.5.5 Sportlärm

Die Sportanlagen auf dem Schulgelände können gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 auch von Vereinen genutzt werden. Dann müssen jedoch die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV eingehalten werden.

Bei Sportanlagen begrenzt häufig das Spitzenpegelkriterium die mögliche Nutzung. Für die weitere Planung können folgende Mindestabstände zwischen Geräuscherignissen auf Sportflächen und Immissionsorten (Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen) angegeben werden:

- Schreien laut:  $S_{\min} = 7 \text{ m}$ , bei  $L_{WAF\max} = 108 \text{ dB(A)}$
- Pfliffe:  $S_{\min} = 12 \text{ m}$ , bei  $L_{WAF\max} = 118 \text{ dB(A)}$
- Startklappe:  $S_{\min} = 25 \text{ m}$  bei  $L_{WAF\max} = 121 \text{ dB(A)}$
- Pistolenschüsse:  $S_{\min} = 50 \text{ m}$  bei  $L_{WAF\max} = 135,9 \text{ dB(A)}$

(S = "Strecke, Distanz zwischen zwei Punkten", min= "minimale",  $L_{WAF\max}$  = maximale Schallpegel mit A Frequenzbewertung und F Zeitbewertung (Spitzenpegel))

Auf den Sportanlagen der Gemeinbedarfsfläche ist kein Betrieb von Sportarten geplant, die das Abfeuern von Pistolenschüssen erfordern. Folglich sollte der Abstand zwischen dem Kleinsportfeld und dem nächstgelegenen Immissionsort mindestens 25 m betragen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung sollten die Sportanlagen so positioniert werden, dass die Mindestabstände zur nächsten Wohnbebauung (sowohl B-Plan-Gebiet 5-98 als auch 5-105 VE) mindestens 25 m betragen. Nur der Einsatz von Startklappen wäre erlaubt.

Es könnte zum nordwestlich gelegenen Gebäude im vorhabenbezogenen B-Plan 5-105 VE, zum WA 2 und zum WA 3.2 (jeweils innerhalb des Abstandes von 25 m von der Grundstücksgrenze zum Gemeinbedarfsstandort entfernt) ein Konflikt entstehen, wenn das Kleinspielfeld am Grundstücksrand angeordnet wird. In diesem Fall müsste eine bauliche Abschirmung erfolgen.

Dies ist aber nicht zu erwarten. Für den Schulstandort wird ein eigenes Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Dieses Thema wird in die Aufgabenstellung eingebracht.

## 3.6 Grünfestsetzungen

### 3.6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“

Kernstück des Quartiers ist die zentrale Grün- und Freifläche, um die sich die Baufelder konzentrieren. Sie hat eine Größe von rund 19.250 m<sup>2</sup> inkl. des öffentlichen Spielplatzes (16.550 m<sup>2</sup> ohne). Die private, aber in Teilen öffentlich zugängliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ dient vorrangig der Bewohnerschaft des Plangebietes, ist aber auch für die benachbarten Quartiere nutzbar. Die Zugänglichkeit der einzelnen Baufelder erfolgt über die privaten Wege. Für die Nachbarschaft besteht ein Hauptzugang von der Rhenaniastraße gegenüber dem geplanten Stadtteilzentrum über den öffentlichen Spielplatz bzw. über ein Gehrecht (Fläche d und b) auf der privaten Grünfläche entlang dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Der Bereich Daum- / Ecke Rhenaniastraße stellt das Quartierszentrum dar. Darüber hinaus sind zwei weitere öffentlich nutzbare Zugänge (Flächen a und c) vorgesehen. Die Verbindungen innerhalb der privaten Grünfläche (Fläche b) und des öffentlichen Spielplatzes werden ebenfalls mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet und damit für die Öffentlichkeit gesichert (siehe Kap. III 3.7.1).

Der Flächenzuschnitt der privaten Grünfläche berücksichtigt die wertvollen Baumbestände im Inneren des Gebiets, die im Bebauungsplan VIII-516 als Flächen mit

Bindung für Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt sind. Der wertvolle Baumbestand, der z.T. Waldeigenschaften gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) besitzt, bleibt damit zu großen Teilen erhalten.

Mit der privaten Grünfläche wird der durch die Entwicklung des Quartiers entstehende Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen von ca. 11.000 m<sup>2</sup> basierend auf knapp 900 Wohnungen und 1.800 Einwohnenden, abgedeckt. Sie dient gleichzeitig der Erholung der Bewohnerschaft und als Verbindung und Anbindung über die benachbarten Grünflächen an das Havelufer.

Nachdem zunächst angedacht war, eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und nur einen Teil als private Grünfläche auszuweisen (Stand frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit), wurde dies aus folgenden Gründen geändert:

- Es bestehen unterschiedliche Nutzungsansprüche an die zentrale Grünfläche. Diese soll naturnah gestaltet und die Bäume mit Waldeigenschaft soweit möglich erhalten bleiben. Neben dem öffentlichen Spielplatz wurde geprüft, ob auch Flächen für die Versickerung der Baufelder sowie private Spielflächen und ggf. Teile der Kitafreifläche dort integriert werden können.
- Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ist der Anteil des sich rechnerisch ergebenden Bedarfs, an dem sich die Wohnungsbaugesellschaft nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung finanziell zu beteiligen hat, gering (ca. 900 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünfläche und ca. 450 m<sup>2</sup> Nettospielfläche bzw. 675 m<sup>2</sup> Bruttofläche öffentliche Spielfläche). Dadurch kann die Beschränkung des privaten Eigentums durch die Widmung als öffentliche Grünfläche in dem Umfang (bisher als öffentliche Grünfläche ca. 15.000 m<sup>2</sup>) nicht gerechtfertigt werden.
- das im Wettbewerbsverfahren prämierte und qualifizierte Leitbild „Wohnen am Park“ soll weiterhin umgesetzt werden. Die zentrale Freifläche und der öffentliche Spielplatz werden aber auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein.
- In der Grünfläche befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Industrieanlagen, das Maschinenhaus und das Siebwerk. Diese werden von der Wohnungsbaugesellschaft denkmalgerecht saniert und sollen einer sozialen oder kulturellen Nutzung zugeführt werden. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ bleibt hier genügend Spielraum für die Erschließung und Zuordnung von Flächen sowie für die Definition der künftigen Nutzung.
- Die öffentliche Zugänglichkeit wird sichergestellt, die Sicherungspflicht, Unterhaltung und Pflege obliegt der Wohnungsbaugesellschaft. Damit ist der öffentliche Belang, die Schaffung und Vernetzung von öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen, sichergestellt und gleichzeitig wird der öffentliche Haushalt entlastet.

### 3.6.2 Öffentlicher Spielplatz

An der Rhenaniastraße ist ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von 2.700 m<sup>2</sup> brutto festgesetzt. Damit wird der durch die Entwicklung des Quartiers entstehende Bedarf an öffentlichen Spielflächen (1.800 m<sup>2</sup> netto), basierend auf knapp 900 Wohnungen und 1.800 Einwohnern, abgedeckt.

Durch das bestehende Baurecht des B-Plans VIII-516 besteht bereits ein Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen. Berücksichtigt man, dass die privaten Flurstücke 49 und 50 der Wohnungsbaugesellschaft nicht zur Verfügung stehen, werden bei der Anrechnung des bestehenden Bedarfs ca. 66.800 m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche für Wohnen zugrunde gelegt, d.h. 668 Wohneinheiten und 1.336 Einwohner. Dies entspricht einem Bedarf von 1.336 m<sup>2</sup> netto und gerundet 2.025 m<sup>2</sup> brutto Spielplatzflä-

che. Durch den im B-Plan VIII-516 festgesetzten öffentlichen Spielplatz mit einer Größe von rund 2.150 m<sup>2</sup> brutto war dieser Bedarf abgedeckt.

Durch die Entwicklung entsteht ein zusätzlicher Bedarf von gerundet 450 m<sup>2</sup> netto und 675 m<sup>2</sup> brutto.

Der öffentliche Spielplatz liegt im Norden und wird dort von der Rhenaniastraße erschlossen und ist somit für die Bewohner- und Nachbarschaft gut erreichbar gelegen. Da die Rhenaniastraße ggf. als künftige Hauptverkehrsstraße stark vom Verkehrslärm belastet sein wird, wird er durch eine durchgehende, 5 m hohe Lärmschutzwand geschützt. Diese ist zur Rhenaniastraße zu begrünen und kann zum Spielplatz hin als Kletterwand gestaltet werden.

### 3.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

#### Flächen e und f mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen

Das Flurstück 49 und das nördlich angrenzende Flächendreieck (Fläche e) sowie die baumbestandene Fläche südwestlich (Fläche f) in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ haben eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit und sind daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege.

Auch wenn die Flächen aufgrund der Bindung nicht bebaut werden dürfen, können sie in die Freiraumplanung einbezogen werden. Nach den Ausführungshinweisen für die Planung und den Bau von Freianlagen an öffentlichen Schulen in Berlin auf Grundlage des Musterfreiflächenprogramms im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive – BSOII (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ID, Stand Oktober 2020) – zählen zu den Erholungsflächen neben Rasenflächen sowie Rückzugs- und „Chillarealen“ auch Naturerfahrungsräume sowie naturnahe, grüne Areale mit Bäumen und Sträuchern.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

*Auf den Flächen e und f mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

#### Baumpflanzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen. Pro angefangener 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Bei insgesamt 42.228 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im WA 1, WA 2 und WA 3 sind das 56 Bäume. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Standortgerecht bedeutet, dass die Ansprüche einer Pflanzenart an ihren Lebensraum mit den tatsächlich vorhandenen Umweltbedingungen übereinstimmen. Hierunter sind in der Regel heimische Bäume zu verstehen, die an die klimatischen Bedingungen und die Böden der jeweiligen Region angepasst sind.

In der Stadt handelt es sich aber häufig um Sonderstandorte durch den hohen Anteil an kriegsbedingtem Trümmerschutt im Boden, durch enge Pflanzverhältnisse z. B. an Straßenrändern oder durch eine höhere Hitzebelastung. Standortgerechte Bäume können dann auch nicht heimische Arten sein, die an diese extremen städtischen Bedingungen angepasst sind.



**Textliche Festsetzung Nr. 6.21**

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind pro angefangener 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.*

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

**Dachbegrünung**

Darüber hinaus soll für den Neubau die extensive Begrünung der Dächer, die mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen ist, festgesetzt werden. Der Anteil soll dabei mindestens 75 % des obersten Geschosses betragen. Dieser Anteil ist zur Rückhaltung eines Großteils des Niederschlagswassers erforderlich (siehe Kap. I 4.2.3) 75 % der zu begrünenden Dachflächen der geplanten Staffelgeschosse (als Nicht-Vollgeschoss = 66 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses) entspricht dabei ca. 50 % der Grundflächen der Gebäude, die in der Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung/-versickerung (cprojekt ingenieure, April 2022) in den allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet als der zu begrünenden Anteil zugrunde gelegt wurde.

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

Das Schulgebäude wird ebenfalls begrünt. In den Standards für den Neubau von Schulen, SenBJF vom Februar 2019, ist grundsätzlich eine extensive und in begründeten Ausnahmen auch eine intensive Dachbegrünung vorzusehen und wird nicht gesondert festgesetzt.

Die extensive Begrünung von Dächern steht der zusätzlichen Nutzung durch Anlagen für erneuerbare Energien grundsätzlich nicht entgegen.

**Textliche Festsetzung 6.3**

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ sind jeweils mindestens 75 vom Hundert der Dachflächen des obersten Geschosses extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

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

**3.7 Sonstige Festsetzungen****3.7.1 Geh- und Fahrrechte**

Die mittig gelegene in Teilen öffentlich zugängliche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ verbindet mit den drei zentralen Zugängen (Fläche a, c und d) und dem internen umlaufenden Weg (Fläche b) die allgemeinen Wohngebiete und die angrenzenden Nachbarschaften und binden sie über ruhige Wege an das Havelufer an.

- Im Norden liegt die Grünfläche direkt an dem öffentlichen Spielplatz und ist über Gehrechte an die Rhenaniastraße (Flächen d und weiter über die Fläche b) angebunden. An der Südwestecke des Quartiersparks befindet sich ein Zugang (Fläche a im WA 1) zur privaten Grünfläche mit Anbindung an die Daumstraße bzw. über die Daumstraße hinweg an das benachbarte

geplante Wohnquartier und als Möglichkeit weiter an das Havelufer, bzw. über den internen umlaufenden Weg (Fläche b) zum öffentlichen Spielplatz und zur Rhenaniastraße.

- An der Nordostecke des Quartierparks erschließt der Zugang (Fläche c) den Park bzw. das Quartier von der Rhenaniastraße. Der Zugang führt an der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ vorbei.

Die öffentliche Nutzbarkeit der Wege wird jeweils durch eine, mit einem mindestens 3 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche innerhalb der Flächen a, b, c und d gesichert.

Da die übergeordnete Radinfrastruktur in den umliegenden Straßen bzw. in der Rhenaniastraße geplant ist, wird kein Radfahrrecht auf diesen Flächen vorgesehen. Es gibt eine Trassenvariante, nach der die Radschnellverbindung Nr. 02 („Mitte-Tegel-Spandau“) entlang der Daumstraße und der Rhenaniastraße geführt wird (siehe Kap. I 4.1.2).

Das dem B-Plan zugrundeliegende Konzept sieht eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ vor, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen soll. Diese soll nicht den Radfahrenden, sondern den zu Fuß Gehenden dienen. Parallel zu der oben genannten Fahrradinfrastruktur verlaufende Radwege würden in Konkurrenz zu der Planung stehen und liegen daher nicht im öffentlichen Interesse, die eine Baulast rechtfertigen.

Zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes wird zusätzlich zur Pflege des öffentlichen Spielplatzes ein Fahrrecht auf der Fläche d eingeräumt. Dies eröffnet die Möglichkeit einer Umfahrung der Spielfläche durch Pflegefahrzeuge trotz des langgezogenen Zuschnitts des Spielplatzes. Für die Fläche d wird daher ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten des Straßen und Grünflächenamtes in einer Breite von 3,5 m gesichert.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7.1

*Die Flächen a, b und c sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3 m zu belasten. Die Fläche d ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes in einer Breite von 3,5 m zu belasten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im WA 3 sind die Baugrenzen im Süden um 6 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, um so eine interne private Erschließung für das WA 3.2 zu ermöglichen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht erforderlich, da die Grundstücke im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft verbleiben. Im Rahmen der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung wurde die Machbarkeit der Erschließung geprüft und dargestellt.

Einen von SenFin, SenUMVK III B sowie vom Umwelt und Naturschutzamt des Bezirks im Rahmen der Behördenbeteiligung geforderten Übergang zum B-Plan 5-105 VE insbesondere zur Anbindung der dort festgesetzten Parkanlage und als fußläufige Verbindung zwischen der Schule und dem Stadion Haselhorst ist am südlichen Rand des Schulgrundstücks angedacht. Dies wird Thema des für die Schule durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens sein und soll einen Beitrag zur übergeordneten Vernetzung von Grünflächen leisten.

Darüber hinaus wären Wegeverbindungen östlich vom WA 3.2 (zwischen Schulgrundstück und WA 3.2) sowie zwischen WA 3.1 und WA 3.2 sowie zum B-Plan 5-105 VE möglich. Diese haben eher privaten Charakter. Eine Nutzung der Allgemeinheit ist aber nicht ausgeschlossen.

### 3.7.2 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan 5-98 werden die, für das Plangebiet geltenden planungsrechtlichen Festlegungen des Bebauungsplans VIII-516 außer Kraft gesetzt. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7.2

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

### 3.8 Kennzeichnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 werden die im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-516 gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zunächst übernommen und gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ebenfalls gekennzeichnet.

Im Zeitraum August / September 2020 wurde ein mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, SenUMVK) am 18.08.2020 abschließend abgestimmtes Erkundungsprogramm zur Defizitbeseitigung hinsichtlich einer Neubewertung nach BBodSchV bei Umnutzung des Plangebietes umgesetzt. Im Ergebnis aller bisher durchgeführten bzw. durchführbaren Arbeiten wird eingeschätzt, dass die bestehenden Defizite soweit beseitigt sind und der Erkundungsstand hinreichend ist, um die Neubewertung nach BBodSchV hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung durchzuführen. Zurzeit wird eine Erkundungsdokumentation erstellt. Eine abschließende Gefahrenbeurteilung und Neubewertung gem. BBodSchV erfolgt durch die zuständige Bodenschutzbehörde. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob die Kennzeichnung den aktuellen Erkundungsergebnissen und der Neubewertung angepasst werden kann.

### 3.9 Nachrichtliche Übernahmen

#### 3.9.1 Denkmalschutz

*Das in die Denkmalliste Berlin (Stand: 12.10.2018) eingetragenen Baudenkmale „Maschinenhaus und Siebwerk 2 der ehem. Pulverfabrik“ mit der Denkmalnummer 09085752 wird nachrichtlich übernommen.*

Die Einbettung des Baudenkmals in einer mittig liegenden Parkanlage (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“) wird von Seiten des Landesdenkmalamts (LDA) begrüßt. Die noch offene Nutzung der Denkmale ist in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu klären. Gegen die Planung bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken.

#### 3.9.2 Trinkwasserschutz

*Das Plangebiet befindet sich vollständig in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Tegel (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Tegel 'Wasserschutzgebietsverordnung Tegel' vom 31. August 1995 (GVBl. S. 579)).*

Die Verordnung verbietet in § 5 Maßnahmen und Anlagen, die das Grundwasser gefährden können u.a. in Abs. 7 „das Errichten oder wesentliche Erweitern von

Wohnsiedlungen, Industrie- und Gewerbebetrieben, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn eine Gefährdung der Gewässer nicht durch Vorkehrungen sicher und dauerhaft verhindert werden kann.“

Die nachrichtliche Übernahme dient gem. § 9 Abs. 6 BauGB dem Verständnis des Bebauungsplans und ist für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig.

Dies hat insbesondere Einfluss auf die Grundwassernutzung und damit auf die Versickerung des Niederschlagswassers und wurde in der Studie Machbarkeit Niederschlagsentwässerung/-versickerung auf dem Grundstück berücksichtigt (siehe dazu Kap. I 4.2.3).

### 3.10 Hinweise

#### 3.10.1 380-kV-Kabelanlage der 50Hertz Transmission GmbH

Nach Prüfung der genauen Lage führt die „380-kV-Kabelanlage“ der 50Hertz Transmission GmbH etwa in 1,2 m Entfernung an der derzeitigen Grundstücksgrenze der Rhenaniastraße entlang und liegt nach der Planung ungefähr mittig der künftig auf 29 m erweiterten Rhenaniastraße.

Es wird die Lage im B-Plan dargestellt und folgender Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen:

*Für jegliche Nutzungsänderung (auch temporär) und bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen im Bereich des Anlagenbestandes (10 m beidseitig der Trassenachse der 380-kV-Kabelanlage Teufelsbruch – Reuter 907/908) ist die Zustimmung des Anlagenbetreibers (50Hertz) einzuholen.*

#### 3.10.2 Planung eines unterirdischen S-Bahnhofs

Am nördlichen Rand des B-Plan-Gebiets ist im FNP eine unterirdische S-Bahn-Trasse mit einem S-Bahnhof vorgesehen, die sich noch in Prüfung befindet. Nach dem Schreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 20.05.2020 muss die ggf. geplante Trasse im Schildvortrieb errichtet werden. Es sei daher eine Flächenfreihaltung von mindestens 25 m Breite erforderlich. Zusätzlich müssen Abstandsmaße zu den unterirdischen Bereichen (ab 6 m unter Geländeneiveau) eingehalten werden. Die Trasse liegt danach innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Am Kreuzungspunkt Rhenaniastraße/ Daumstraße ist bei Umsetzung der Trasse ein unterirdischer S-Bahnhof vorgesehen. Konkretisiert wurde dies im Rahmen der Behördenbeteiligung (SenUMVK IV B mit Schreiben vom 30.03.2022) wie folgt: Als Herstellungsbreite werden 25 bis 30 m und als Herstellungslänge mindestens 220 m skizziert. Es muss berücksichtigt werden, dass eine zusätzliche Fläche für die Herstellung der Baugrube und die Zugänge der Gebäude während der Bauzeit erforderlich ist.

Die Trassenführung der S-Bahn ist noch nicht eindeutig festgelegt und Gegenstand einer von SenUMVK weiter zu prüfenden Machbarkeitsstudie mit anschließendem Planfeststellungsverfahren.

In der zu prüfenden Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Siemensbahn, AFRY Deutschland GmbH, März 2021 werden für den 2. Bauabschnitt der Siemensbahn zwischen den Bahnhöfen Berlin-Gartenfeld und Berlin-Hakenfelde zwei Trassenmöglichkeiten (nördlich und südlich) aufgezeigt. Die südliche Trasse führt entlang der Rhenaniastraße und soll in dem Bereich auch eine Verkehrsstation Wasserstadt Oberhavel vorsehen.

Für die südliche Trasse kommen aufgrund der bestehenden bzw. unmittelbar geplanten Bebauung am östlichen Havelufer nur eine Tieflage und der Einsatz von Bohrtunneln in Frage.

Eine Aufnahme als Hinweis in der Planzeichnung erfolgt jedoch nicht, da keine konkrete Planung oder ein belastbarer Senatsbeschluss vorliegt, dass die unterirdische S-Bahn bzw. der S-Bahnhof tatsächlich angrenzend zum B-Plangebiet in der Rhenaniastraße umgesetzt werden soll. Mit einer Breite von mindestens 29 m für die Rhenaniastraße, die ab dem öffentlichen Spielplatz bis zur Kreuzung eine Breite von 34 m aufweist, bleibt auch die Option einer unterirdischen S-Bahn mit einem Bahnhof, zu deren Trassenführung keine belastbare Aussage vorliegt, technisch (im Tunnelvortrieb) weiter möglich und wird nicht verbaut.

Aufgrund der derzeitigen Planungsunsicherheit kann nicht das Maximum zu Lasten der dringend benötigten Wohnungsbauflächen vorgehalten werden.

### 3.10.3 Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

In den allgemeinen Wohngebieten werden insgesamt 90.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen. So können im allgemeinen Wohngebiet voraussichtlich insgesamt ca. 89.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen realisiert werden. Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (im Folgenden Berliner Modell genannt), nachdem rechnerisch einheitlich 100 m<sup>2</sup> brutto pro Wohnung zugrunde zu legen sind, um den Bedarf an sozialer und grüner Infrastruktur zu ermitteln, entspricht dies knapp 900 Wohnungen.

Die Entwicklung des Plangebiets wird nach den Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt, da die zulässige Geschossfläche für Wohnen damit über der Anwendungsschwelle von 5.000 m<sup>2</sup> liegt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur wird ein Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von 30 % der Geschossfläche Wohnen mit der Wohnungsbaugesellschaft vertraglich vereinbart. Die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sollen nicht konzentriert, sondern im Gebiet verteilt sein. Wenn im Bebauungsplan keine flächenmäßige Verortung des förderfähigen Wohnraums möglich ist, wird dessen Zulässigkeit allein im Städtebaulichen Vertrag bestimmt. In der Planzeichnung wird daher der folgende Hinweis aufgenommen, dass die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Städtebaulichen Vertrag festgelegt sind:

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

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

## 3.11 Städtebaulicher Vertrag

Die Wohnungsbaugesellschaft hat am 19.10.21 die Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung unterschrieben.

Zwischen dem Land Berlin und der Wohnungsbaugesellschaft wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Regelungsinhalte werden die Kostenübernahme der Planungs- und Gutachterkosten und die Verpflichtungen aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sein.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach dem vorgefundenen Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-516 bereits auf der entsprechenden Fläche analog zum Be-

bauungsplan 5-98 eine Wohnbebauung im Umfang von ca. 68.044 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) zulässig ist. Berücksichtigt man darüber hinaus, dass die Wohnungsbaugesellschaft keinen Zugriff auf die Flurstücke 49 und 50 hat, reduziert sich die bereits zulässige GF Wohnen auf ca. 66.800 m<sup>2</sup> und der Bedarf daraus wird Vorab zum Abzug gebracht. In der entsprechenden Fläche des Geltungsbereichs des B-Plans 5-98 sind ein Mischgebiet (MI) und eine GFZ von 1,5 festgesetzt.

VIII-516	
<b>Fläche analog Geltungsbereich 5-98</b>	96.781 m <sup>2</sup> *
Abzug öffentl. Verkehrsfläche	3.930 m <sup>2</sup>
	92.851 m <sup>2</sup>
<b>Abzug Flurstücke 49 und 50</b>	1.652 m <sup>2</sup>
Abzug zusätzliche Verkehrsfläche	
Abzug Grünfläche /Spielplatz	2.126 m <sup>2</sup>
<b>Bauland MI</b>	<b>89.073 m<sup>2</sup></b>
<b>Bauland WA / SO Schule</b>	
GFZ	1,5
GF in m <sup>2</sup>	133.610 m <sup>2</sup>
Anteil GF Gewerbe	50%
<b>zulässige GF Gewerbe</b>	<b>66.805 m<sup>2</sup></b>
Anteil GF Wohnen	50%
<b>zulässige GF Wohnen</b>	<b>66.805 m<sup>2</sup></b>

Tab. 18: Zulässigkeit der Geschossfläche im MI im B-Plan VIII-516 aus dem Berechnungstool im Rahmen der Angemessenheitsprüfung, aedvice, Stand 21.06.22

Durch die Planung des B-Plans 5-98 kann somit eine zusätzliche Geschossfläche für Wohnen von rd. 22.500 m<sup>2</sup> entstehen. Daraus ergeben sich rechnerisch rd. 225 Wohnungen und 450 EW, deren Bedarfe bei der sozialen Infrastruktur zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen im Städtebaulichen Vertrag getroffen:

- Die Beteiligung der Wohnungsbaugesellschaft an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung.
- Verpflichtung zur Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in einem Umfang von 30 % der zulässigen Geschossfläche Wohnen (mindestens 26.790 m<sup>2</sup>) in förderfähigen Mietwohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin.
- Die Bindungsfrist für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen beträgt 30 Jahre ab der mittleren Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen.
- Durchführungsverpflichtung für die Wohnungen: Einreichen des Bauantrags 6 Monate nach Festsetzung des B-Plans, bezugsfertige Errichtung des geplanten Vorhabens innerhalb von 48 Monaten nach Baugenehmigung.
- Verpflichtung zur Herstellung und zum dauerhaften Erhalt der 22 Kitaplätze im Plangebiet im Umfang des zusätzlich durch die Planung ausgelösten Bedarfs. Die Herstellung richtet sich nach den Richtlinien Berlins einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße pädagogischer Nutzfläche von 4,5 m<sup>2</sup> je Platz und Außenanlagen von mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Platz und erfolgt im Rahmen der Errichtung der freiwillig von der Wohnungs-

- baugesellschaft geplanten Kindertagesstätte mit voraussichtlich ca. 100 Plätzen im Plangebiet.
- Die Wohnungsbaugesellschaft wird die Kindertagesstätte selbst betreiben oder einem geeigneten Träger zum ortsüblichen Mietzins für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen überlassen.
  - Anteilige Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für den Grundstücksankauf und des Neubaus einer Grundschule für den von ihrem Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarf im Umfang von 24 Plätzen in der Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe auf der Insel Gartenfeld. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 1.648.800 Euro für die Errichtung der Plätze und für den anteiligen Grundstückserwerb 423.487 Euro.
  - Das Land Berlin sichert zu, dass der Neubau der geplanten Grundschule spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen wird.
  - Anteilige Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für einen öffentlichen Spielplatz im Umfang von 450 m<sup>2</sup> netto und 675 m<sup>2</sup> brutto. Der monetäre Anteil des durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Bedarfs beträgt 76.500 Euro.
  - Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Planung des gesamten öffentlichen Spielplatzes zusammen mit der angrenzenden privaten Grünfläche. Die Planung wird mit dem zuständigen Fachamt des Bezirks Spandau abgestimmt.
  - Die Projektträgerin verpflichtet sich, die aus der Neubewertung nach BBodSchV resultierenden Maßnahmen nach Maßgabe und in Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz umzusetzen.
  - Verpflichtung zur Regenentwässerung Vor-Ort und Bewirtschaftung durch geeignete Maßnahmen und Wiederzufuhr in den natürlichen Wasserkreislauf.
  - In dem Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, verpflichtet sich die Projektträgerin jeweils einen Fußweg mit einer Breite von 3,0 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
  - In dem Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche, die mit einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt zu belasten ist, ist ein (Fahr-) Weg in einer Breite von mindestens 3,5 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit und dem Bezirksamt Spandau zugänglich zu machen.
  - Die privaten Freiflächen sind auf Grundlage eines im weiteren Projektverlauf zu entwickelnden und mit dem Land Berlin abzustimmenden Freiraumkonzeptes herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Übernahme der Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für die in ihrem Eigentum befindlichen Fußwege.
  - Übernahme der Kosten für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Kapazität am Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße, soweit sie durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelöst werden. Zu diesen Kosten zählen:
    - o die Kosten für die baulichen Umbaumaßnahmen für die Erschließung des Projektgebietes vorgesehener Straßenaufweitung im Einmün-

dungsbereich der Rhenaniastraße/Daumstraße in Höhe der Ein-/Ausfahrt der geplanten Quartiersgarage mit einer Breite von 5,0 m und einer Länge von rd. 153 m (rd. 765 m<sup>2</sup>),

- die Kosten für die ggf. erforderlichen signaltechnischen Umbaumaßnahmen bis zu einer Höhe von 300.000 Euro,
  - Übernahme der Kosten für die Planung und die bauliche Umsetzung der Gehwegüberfahrten und der Gehwegangleichung für Zufahrten in die Wohngebiete sowie in das Sondergebiet in der Rhenaniastraße sowie in der Daumstraße
- Private Stellplätze innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind mit Ausnahme von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Bewohner\*innen nur in der geplanten Quartiersgarage und der geplanten Tiefgarage/n entlang der Daumstraße vorzusehen.
- Die Projektträgerin verpflichtet sich,
- entlang der in der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 bezeichneten Linie Q, P eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 53,3 m ü. NHN spätestens zeitgleich mit den baulichen Anlagen auf der Fläche B zu errichten und
  - entlang der in der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 und 5.7 bezeichneten Linie Q, P eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 48,3 m ü. NHN spätestens zeitgleich mit den baulichen Anlagen auf der Fläche D zu errichten.

Die jeweiligen Flächen B und Fläche D sind erst dann entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen, wenn die lückenlose Bebauung entlang der jeweiligen Linie Q, P fertiggestellt ist. Die Projektträgerin verpflichtet sich zur dauerhaften Sicherung des Schallschutzes, für den Fall der Beschädigung oder Zerstörung baulicher Anlagen entlang der Linie Q, P unverzüglich die Reparatur beziehungsweise den lückenlosen Wiederaufbau dieser Anlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Sie verpflichtet sich weiterhin, vor einem Rückbau oder einer wesentlichen Änderung dieser Anlagen das Einvernehmen des Bezirksamts einzuholen. Die Projektträgerin stimmt der jeweiligen Eintragung einer Baulast zu und wird diese vor Beginn der ersten baulichen Maßnahmen bewilligen.

- Die Projektträgerin verpflichtet sich die geplante Quartiersgarage im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleitung“ parallel mit dem WA 1.1 und dem WA 2 zu errichten, um den Lärmschutz für die benannten Wohngebiete zu gewährleisten.
- Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher im Bebauungsplan festgesetzten und im Umweltbericht genannten Maßnahmen, die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Dies sind neben den Anpflanzgeboten und der Dachbegrünung insbesondere:
- vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude, Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen eine nachweisbare Suche/Sichtung nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen;
  - keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September durchzuführen;



- o im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen einen Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen und das Vorgehen mit der zuständige Behörde / dem zuständigen Amt abzustimmen. Die Wohnungsbaugesellschaft wird alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten durchführen. Dies sind:
  - eine ökologische Baubegleitung im Zuge der Bauvorbereitungen und während der Baumaßnahmen vorzunehmen,
  - Vermeidung von Spiegelungen an großen Glasfassaden der geplanten Gebäude um das Kollisionsrisiko für Vögel zu vermeiden,
  - Anbringen von Niststätten für baumbrütende Vogelarten im Baugebiet: 8 für Blaumeisen, 4 für Kohlmeisen, 12 für Stare,
  - Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren für Baum bewohnende Arten in Abhängigkeit der tatsächlichen Betroffenheit, das Ausgleichsverhältnis beträgt 1:2,
  - Anbringen von Nistkästen für gebäudebewohnende Vogelarten: 5 Nistkasten für den Hausrotschwanz im Bereich der privaten Grünfläche, 18 Nistkästen für Haussperlinge im Bereich der Baugebiete und privaten Grünfläche
  - Verpflichtung zur Anlage von Ersatzhabitaten für die Brutvögel Girlitz und Stieglitz auf einer oder mehreren Flächen innerhalb der privaten Grünfläche direkt angrenzend an zu erhaltende Gehölzbestände mit einer Größe von insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> und diese zu erhalten und zu pflegen,
  - zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.
- Die Wohnungsbaugesellschaft hat als Ausgleich für den flächenmäßigen Waldverlust und die Umwandlung von Wald nach Landeswaldgesetzes von anteilig 8.144 m<sup>2</sup> eine entsprechende Walderhaltungsabgabe in Höhe von 178.850 € an Berlin (Berliner Forsten) zu entrichten.
- Die Projektträgerin verpflichtet sich, ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Ein- bzw. Ausfahrt der Quartiersgarage (siehe Kap. III 3.5.3) vorzusehen.
- Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (insbesondere Wasser, Abwasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telekommunikationsleitungen) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Projektträgerin, ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren.

### 3.12 Abwägung öffentlicher und privater Belange

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

Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ermittelt.

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

Mit dem bereits festgesetzten Bebauungsplan VIII-516 erfolgt eine planungsrechtliche Umwidmung von einer Mischgebietsfläche, die überwiegend gewerblich genutzt wurde, in allgemeine Wohngebiete, eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, ein öffentlicher Spielplatz und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“. Insofern führt die Planung bereits dadurch zu einer Reduzierung der standortbezogenen Emissionen durch die gewerbliche Nutzung (Lärm, Altlasten). Weitere Einträge von Schadstoffen durch gewerbliche Nutzung erfolgen künftig nicht mehr. Für die Umnutzung hin zu einer sensiblen Nutzung wurde eine Neubewertung nach BBodSchV unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde durchgeführt. Danach liegen keine gegenwärtigen Gefahren und damit kein akuter Handlungsbedarf (Sanierungsbedarf) vor. Der bestehende Handlungsbedarf (Nacherkundungen und Ausbau) kann bau- bzw. rückbaubegleitend umgesetzt werden.

Durch die Entwicklung des Gebietes und generell durch die Entwicklung der Waterkant und die Entwicklung der Insel Gartenfeld wird der Verkehr und damit die Lärmbelastung in den umliegenden Straßen zwar zunehmen, dies kann aber nicht dem Gebiet alleine angelastet werden.

Das Gebiet trägt nur einen geringen Anteil der künftig zu erwartenden verkehrlichen Lärmbelastung. Bezogen auf die Auswirkung des Gebietes auf die Umgebung muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass bereits durch den festgesetzten Bebauungsplan VIII-516 eine weitere Bebauung möglich wäre und daher kein Verkehr darüber hinaus zu erwarten ist. Die Auswirkungen, die vom Gebiet selbst ausgehen, sind daher außerhalb des Plangebietes zumutbar und müssen hingenommen werden. Die Auswirkungen der Rhenaniastraße als eine Hauptverkehrsstraße werden im Bedarfsfall im Rahmen eines planfeststellungersetzenden Bebauungsplanverfahrens gesondert untersucht und ggf. erforderliche aktive Maßnahmen getroffen.

Im Gebiet selbst werden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen, wie eine lärmrobuste Struktur, Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktion oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung und bedingte Festsetzungen, getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster sicherstellen. Auch die baulich verbundenen Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen sind zu schützen. Der öffentliche Spielplatz und die private Grünfläche werden durch eine Lärmschutzwand von der künftig ggf. stark lärmbelasteten Rhenaniastraße geschützt.

Wie bereits in Kapitel III 3.2.4 dargelegt, ergeben sich aus der Überschreitung der Orientierungswerte für die Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO keine Hinweise darauf, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den neu geplanten Gebäuden beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Abstandsflächenunterschreitung. Diese sind im gesamten Gebiet einzuhalten und es werden keine Schutzgüter des Abstandsflächenrechts berührt. Daher werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Besonnung, Belichtung, Sozialabstand, Brandschutz und Belüftung gewahrt.

Das Angebot an ruhigen Grün- und Freiflächen im Inneren des Quartiers geht weit über den Bedarf durch die zusätzlich über das bestehende Baurecht möglichen Wohnungen hinaus. Die Freifläche, bietet eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität, die ebenfalls zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen.

**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins in den letzten Jahren sind die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven in Berlin aufgezehrt. Der Wohnungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt, so dass die Mieten stark ansteigen. Damit haben es vor allem einkommensschwache Haushalte immer schwerer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, liegt weiterhin bei mehr als 50 %. Daher reicht die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht aus, den gegenwärtigen und den zu erwartenden Bedarf zu decken. Vor diesem Hintergrund steht Berlin in der Pflicht, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment sicherzustellen.

Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bzw. entwickelt wird. Dies kann am besten dadurch erreicht werden, dass innerhalb von neu geplanten und zu entwickelnden Wohngebieten Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für knapp 900 Wohneinheiten. Durch den für das Bebauungsplanverfahren abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag wird die Wohnungsbaugesellschaft gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Bauandentwicklung verpflichtet, mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu nutzen. Unabhängig von dem Berliner Modell wird die Wohnungsbaugesellschaft der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit der Verpflichtung mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen, gerecht. Damit leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums.

Die besondere Lage in der Nähe der Havel und das geplante „Wohnen am Park“ machen das geplante Quartier auch attraktiv für Bürger mit höheren Einkommen. Zusammen mit den Anforderungen aus dem Berliner Modell, einen Mindestanteil für einkommensschwache Haushalte anzubieten, trägt das Wohnungsangebot zur Mischung von unterschiedlichen Einkommensgruppen und damit zur Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen bei.

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

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, so dass die Errichtung derartiger Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich grundsätzlich möglich ist.

Der für das Bebauungsplanverfahren abzuschließende Städtebauliche Vertrag wird gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Bauandentwicklung eine Kostenübernahmeverpflichtung der Wohnungsbaugesellschaft für die Finanzierung von 24 Grundschulplätzen von insgesamt 96 Grundschulplätzen enthalten. Aufgrund des bestehenden Baurechts des B-Plan VIII-516 (für 668 Wohnungen im MI) wären bereits 72 Grundschulplätze erforderlich. Damit ist der planungsrechtlich in die Abwägung einzustellende Mehrbedarf an Grundschulplätzen abgedeckt, die gegenüber dem bestehenden Planungsrecht entstehen. Die Grundschulplätze sollen in der Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen in der Primarstufe auf der Insel Gartenfeld errichtet werden. Die Mittel für die 24 Schulplätze werden dort einfließen. Die Wohnungsbaugesellschaft beteiligt sich auch anteilig am Grundstückskauf der Schule. Die Bereitstellung der Grundschulplätze ist Voraussetzung für die Wohnungsbauentwick-

lung im Plangebiet. SenFin hat im Schreiben von 08.04.2022 den Ankauf des Grundstücks auf der Insel Gartenfeld grundsätzlich freigegeben.

Von den 88 Kitaplätzen wären bereits aufgrund des bestehenden Baurechts des B-Plan VIII-516 66 Plätze erforderlich. Der Bedarf an 22 Plätzen wird zusätzlich durch den B-Plan 5-98 entstehen. Die Wohnungsbaugesellschaft wird sich ebenfalls im Städtebaulichen Vertrag zur Finanzierung bzw. zur Herstellung der zusätzlichen Kitaplätze verpflichten. Beabsichtigt ist, eine Kita mit ca. 100 Plätzen im Gebiet zu errichten. Diese Plätze werden über den Bedarf, der sich aus dem Vorhaben ergibt, hinausgehen.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Industrieanlagen, das Maschinenhaus und das ehemalige Siebwerk. Diese werden von der Wohnungsbaugesellschaft denkmalgerecht saniert und sollen einer sozialen oder kulturellen Nutzung, die mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche vereinbar ist, zugeführt werden.

#### **Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Die Planung folgt einem Gesamtkonzept, der Umstrukturierung der ehemals industriell genutzten Flächen für die Entwicklung der Wasserstadt Oberhavel, das auf der Ostseite der Havel eine durchmischte Bebauung mit dem Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung vorsieht.

Es handelt es sich um eine langfristig vorbereitete Planung. Beidseitig der Havel hat die Entwicklung bereits vor Jahren eingesetzt. Das Plangebiet war planungsbefähigt und daher untergenutzt. Eine dort angedachte Mischnutzung, die durch den B-Plan VIII-516 gesichert ist, konnte hinsichtlich der Wohnentwicklung nicht umgesetzt werden. Bei den überplanten Gebieten handelt es sich überwiegend um Flächen, die bisher nicht für die Öffentlichkeit und für die Erholung nutzbar waren.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die Einzelhandel in größerem Umfang zulassen. Die Festsetzungen haben daher keinen Einfluss auf benachbarte Versorgungsbereiche.

#### **Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Eine Bebauung, die das Ortsbild verändert, wäre bereits jetzt basierend auf dem geltenden Planungsrecht des B-Plans VIII-516 möglich gewesen.

Wie oben bereits beschrieben, folgt die Planung einem Gesamtkonzept. Ehemals industriell genutzten Flächen werden für die Entwicklung der Wasserstadt Oberhavel umstrukturiert. Das Ortsbild wird sich dadurch grundlegend zu einem überwiegenden Wohnstandort verändern. Das Plangebiet fügt sich mit seiner straßenbegleitenden, abschnittsweise geschlossenen Bebauung in die angestrebte Struktur des neuen Quartiers Waterkant ein. Das in seiner Struktur zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens erarbeitet und prämiert.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, das Maschinenhaus und das ehemalige Siebwerk, bleiben erhalten und sind in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ integriert. Diese werden von der Wohnungsbaugesellschaft denkmalgerecht saniert und sollen einer sozialen oder kulturellen Nutzung, die mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche vereinbar ist, zugeführt werden.

Die Planung berührt auch bodendenkmalpflegerische Belange. Im Plangebiet ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers „Lager Salzhof“ aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt.

Alle Bodeneingriffe werden daher von der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde geprüft.

Weitere Denkmale sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

**Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere und Mensch und seine Gesundheit zu erwarten sind. Die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Mensch und seine Gesundheit beruhen nicht auf der geplanten Quartiersentwicklung, sondern werden durch die Vorhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche verursacht. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Der mehrschichtige Gehölzbestand wird teilweise erhalten. Es wird eine großflächige private, aber in Teilen öffentlich zugängliche Grünfläche festgesetzt. Es wird eine extensive Begrünung von 75 % der Dächer des obersten Geschosses in den Wohngebieten und im Sondergebiet gesichert. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird die Dachbegrünung über das Musterraumprogramm geregelt.

Es werden zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen und es werden insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> Flächen als Lebensraum für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz im Bereich der privaten Grünfläche entwickelt. Dies ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ein Baum zu pflanzen.

Die Machbarkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ist gegeben. Die Eingriffe, die im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans 5-98 (Baugebiete und Grünfläche im Bereich des öffentlichen Spielplatzes) vorbereitet werden, sind gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes VIII-516. Der Bebauungsplan VIII-516 ermöglicht im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans 5-98 eine um 10.440 m<sup>2</sup> höhere Versiegelung. Die Eingriffe im Bereich des Plangebietes sind demnach nach § 1a Abs. 3 BauGB bereits zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Aus diesem Grund sind begrünte Fassaden zwar möglich, aber nicht gesondert im B-Plan gesichert. Den Belangen Umwelt- und Naturschutzes wird durch die oben genannten Festsetzungen und Regelungen im Städtebaulichen Vertrag ausreichend Rechnung getragen. Mehr soll der Projektträgerin nicht auferlegt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Für die Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist ein Waldausgleich zu schaffen. Da im Plangebiet keine Möglichkeit besteht eine Ersatzfläche zu schaffen wurde im weiteren Verfahren nach planexternen Aufforstungsflächen gesucht. Da keine planexternen Flächen für den Waldausgleich gefunden wurden, ist eine Walderhaltungsabgabe von insgesamt 201.180 € zu entrichten. Die Projektträgerin übernimmt davon einen Anteil an 178.850 €.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Für die Waldflächen, die

umgewandelt werden müssen, wird eine Walderhaltungsabgabe von 10.640 € durch das Land Berlin entrichtet.

Die verbleibenden beschriebenen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Waldumwandlung werden vor dem Hintergrund der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen und dem dringenden Wohnraumbedarf im Land Berlin im Rahmen der Würdigung aller Umstände als hinnehmbar betrachtet.

#### **Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die bei Aufstellung des Bebauungsplans 5-98 noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen waren mit dem geplanten Wohnquartier nicht verträglich und wurden folglich aufgegeben. Bereits mit der grundsätzlichen Entscheidung zur Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme im Bereich der Wasserstadt Oberhavel wurde die zu Grunde liegende Zielstellung, die Umwandlung eines ehemals gewerblich genutzten Standorts zu einem überwiegend wohngeprägten Standort eingeleitet. Dies findet im Geltungsbereich insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell erheblichen Bedarfs an Wohnraum seine Fortsetzung. Das Gebiet ist seit Anfang der 90er Jahre planungsbefangen, auch wenn das Entwicklungsgebiet 2012 endgültig aufgehoben wurde. Das Plangebiet gehört nach dem STEP Wirtschaft nicht zur Flächenkulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), die zwingend zu erhalten sind.

Dass es aufgrund der Mietpreisentwicklung der letzten Jahre sowohl auf dem Wohnungsmarkt als auch auf dem Gewerbemarkt immer schwieriger wird, preiswerte Flächen zu finden und die Nutzungen in Konkurrenz zueinanderstehen, ist bekannt. Dass hier der Wohnraumentwicklung der Vorrang gegeben wird, liegt an der langjährigen Planungsabsicht, mit der Wasserstadt Spandau ein großes zusammenhängendes Neubauquartier mit der besonderen Lagegunst an der Havel zu schaffen. Diese politische Absicht wurde auch durch die Änderung des Flächennutzungsplans dokumentiert.

Trotzdem finden die Belange der Wirtschaft insofern im Plangebiet Berücksichtigung, als dass in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 ausgewählte Betriebe der gewerblichen Wirtschaft und des kleinteiligen Handels allgemein zulässig sind. Es werden auch durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“, die Schule und die Kita Arbeitsplätze im Gebiet geschaffen.

#### **Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Das Gebiet ist durch die Daumstraße und durch die Rhenaniastraße erschlossen. Entlang der Daumstraße verkehren 2 Buslinien am Tag und eine Nachtbuslinie. Aus der Entwicklung des Plangebietes alleine wird nicht erheblich mehr Verkehr erzeugt als derzeit auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts durch den Bebauungsplan VIII-516 möglich wäre. Für diesen Fall kann die Rhenaniastraße in dem bestehenden Profil ertüchtigt werden.

Allerdings kann das Gebiet nicht losgelöst von der Gesamtentwicklung der Wasserstadt und der Insel Gartenfeld gesehen werden. Dies betrifft sowohl den motorisierten Individualverkehr als auch den ÖPNV sowie den Rad- und Fußverkehr. Vor dem Hintergrund werden übergeordnete Infrastrukturmaßnahmen, u.a. in der Rhenaniastraße geprüft. Im Plangebiet werden daher Flächen für eine Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn und Radschnellweg in der erforderlichen Breite vorgehalten. Die Planung steht daher der übergeordneten Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur nicht entgegen. Für diese Maßnahmen in dem Bereich werden gesonderte Planfeststellungsverfahren oder ein planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Bis zur Fertigstellung der schienengebundenen Infrastruktur werden bedarfsgerecht zusätzliche Buslinien in dichter Taktfolge überwiegend zur Anbindung als Zubringer zu den S- und U-Bahnlinien eingesetzt.

Die Belange des Fuß- und Radverkehrs sind bei den vorgesehenen Straßenbreiten berücksichtigt. Die Radwege sind Teil des übergeordneten Radnetzes oder binden an dieses an. Über die zentrale öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche werden die Freiräume darüber hinaus fußläufig vernetzt und das Gebiet an den Uferbereich des Spandauer Sees angebunden.

Es wurde eine verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung durchgeführt. Danach ist der Verkehr aus der Gesamtentwicklung im übergeordneten Straßennetz unter Berücksichtigung der Maßnahmen, die im Rahmen des gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plans für eine Hauptverkehrsstraße vertieft werden müssen, abwickelbar. (siehe dazu auch Kap. I 4.2.1 unter aktuelle Entscheidungen / Festlegung und Auswirkungen)

Es wird ein autoarmes Quartier angestrebt. Insgesamt soll durch Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNVs, zur Erschließung und Umverteilung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie zur Stärkung des Radverkehrs eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erreicht werden. Im Plangebiet selbst werden eine Quartiersgarage mit 450 Stellplätzen und ein Mobilitätshub mit Car-Sharing angeboten sowie eine Jelbi-Station geplant. Entlang der Daumstraße sind Tiefgaragen mit insg. ca. 160 Stellplätzen unter den straßenbegleitenden Gebäuden zulässig. Die Quartiersgaragenplätze dienen auch den angrenzenden Gebieten der Wohnungsbau-Gesellschaft. Unter Einbezug der Gesamtentwicklung der Wohnungsbau-Gesellschaft in dem Bereich wird insgesamt ein Stellplatzschlüssel von 0,45 erreicht (0,4 Stellplatz pro Wohnung und 91 Stellplätze für Besucher und Beschäftigte), der sich durch Car-Sharing-Stellplätze (die je fünf private Pkw kompensieren) noch verbessern lässt. Der STEP Move sieht als politische Zielgröße einen Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3 Stellplätzen je Wohneinheit vor. Dabei sind allerdings gebietsspezifische Anforderungen und Randbedingungen der jeweiligen Quartiere zu berücksichtigen und es muss zwischen dem Bedarf und der politischen Zielstellung, der Reduzierung des MIV abgewogen werden. Der für das B-Plangebiet vorgesehene Stellplatzschlüssel stellt dabei einen Kompromiss zwischen dem derzeitigen Bedarf und der mittel- bis langfristigen politischen Zielstellung für ein autorarmes Quartier in Stadtrandlage dar.

Im Städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Quartiersgarage parallel mit den Wohngebieten errichtet wird. Das Land Berlin hat keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Errichtung von regulären Stellplätzen mehr erlassen. Daher können Projektträger nicht zur Errichtung von Stellplätzen oder Tiefgaragen verpflichtet werden.

#### **Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den in den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten (z. B. STEP Wohnen) verankerten Zielstellungen bzw. stehen nicht in Widerspruch zu diesen.

#### **Belange von Geflüchteten und Asylbegehrende und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)**

Die Planung und Realisierung einer großen Anzahl von Wohnungen, die zu einem Großteil mietpreis- und belegungsgebunden sein werden, kommt auch Geflüchteten und Asylbegehrenden zugute.

#### **Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)**

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“, die in Teilen öffentlich zugänglich sein wird und den öffentlichen Spielplatz werden ausreichend Frei- und Grünflächen für das Gebiet ge-

schaffen. Diese können auch von der Nachbarschaft genutzt werden. Die private Grünfläche wird den Charakter einer wohnungsnahen Grünfläche haben und über die Gehrechte der Allgemeinheit zugänglich sein. Durch Grünverbindungen und die Sicherung von Gehrechten werden die Freiräume auch mit angrenzenden Frei- und Grünräumen vernetzt und kommen ebenfalls den anderen benachbarten Quartieren zu Gute.

Eine weitere private Verknüpfung zum Nachbargebiet südlich des Geltungsbereichs und als Weg der Schüler zum Stadion Haselhorst ist möglich und gewünscht und wird im Rahmen der Schulplanung konkretisiert.

#### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

Die festgesetzten Baugebiete innerhalb des Plangebiets waren zuvor gewerblich genutzt, zu 60 % versiegelt und zum Teil brachgefallen. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche für den Wohnungsbau berücksichtigt den Belang in besonderem Maße, da alternativ für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ggf. nicht bereits besiedelte und versiegelte Flächen oder Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten.

Darüber hinaus wird durch eine dem Standort angemessene und verträgliche Verdichtung der geplanten allgemeinen Wohngebiete über die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO hinaus ebenso zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Eine weitergehende Versiegelung des Gebietes erfolgt hingegen nicht.

#### **Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)**

Durch die beabsichtigte Planung soll die Wohnfunktion der Innenstadt gestärkt und dringend benötigter Wohnraum ermöglicht sowie Verkehr vermieden werden. Dies trägt bereits zum Klimaschutz bei.

Lokalklimatische Gesichtspunkte werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls beachtet.

Es wurde ein Klimagutachten erarbeitet. Dieses kommt zunächst zu dem Ergebnis, dass es zwar lokal zu einer Beeinträchtigung des Kaltluftvolumenstroms nach Westen kommt, aber auch zu positiven Wirkungen durch den Gebäudeabriss im Norden. Daraus resultiert ein stark ausgeprägter Kaltluftvolumenstrom in nord-nordwestliche Richtung über die Rhenaniastraße Richtung Pohleseestraße. Davon profitiert die Bebauung nördlich der Rhenaniastraße. Durch den Abriss der Bestandsgebäude wird auch eine bessere Durchlüftung des Plangebietes in nordöstliche Richtung ermöglicht.

Einschränkend wirkt sich jedoch der Bau einer Lärmschutzwand am Spielplatz aus. Die klimaökologische Auswirkung der Lärmschutzwand wurde ergänzend fachgutachterlich geprüft (GEONET, Ergänzende Stellungnahme zur klimaökologischen Untersuchung, Juni 2021). Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die positive Änderung, die sich durch den Abriss der Bestandsgebäude ergibt, durch die Planung der Lärmschutzwand in den nördlich angrenzenden Arealen deutlich reduziert wird und sich eine zum heutigen Stand vergleichbare Kaltluftsituation (Ist-Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes) einstellen wird. Die positive "Binnenwirkung" (im Plangebiet) des größeren Freiflächenanteils auf das Kaltluftgeschehen im Bereich des Spielplatzes bleibt aber erhalten. Dem Schutz der Kinder und Jugendlichen vor Verkehrslärm wird gegenüber der Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im nördlich angrenzenden Bereich der Vorrang eingeräumt. Zumal sich die Situation gegenüber der Bestandssituation nicht verschlechtert.

Durch die Planung kommt es zu Auswirkungen auf die Temperatur, die sich aber auf das Plangebiet selbst beschränken. Außerhalb des Plangebiets kommt es lediglich westlich lokal zu leichten Veränderungen. Dies ist hauptsächlich auf den Gebäu-



deneubau und der damit einhergehenden Wärmeausstrahlung zurückzuführen. Die punktuelle Neupflanzung von Bäumen wirkt sich durch Verschattung positiv auf die Wärmebelastung aus. Positiv wirkt sich zudem der Einfluss des Erhalts des Baumbestands im Zentrum des Plangebietes aus. Weiterhin positiv ist die Festsetzung, dass pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in den Wohngebieten ein Baum zu pflanzen ist.

Die Dachbegrünung in den Wohngebieten, der Quartiersgarage und auf der Gemeinbedarfsfläche (über das Musterraumprogramm) hat aufgrund der Höhe der Gebäude keinen positiven Effekt auf Abkühlungsprozesse am Boden im Aufenthaltsbereich des Menschen. Die oberen Geschosse der Gebäude profitieren aber aufgrund der kühleren Luftmassen von einem verbesserten Innenraumklima.

Die geplante Baukörperausrichtung ist eine notwendige Kombination aus schallrobustem Städtebau (straßenbegleitende Abschirmung der Lärmquelle) und offenen Baustrukturen. Im Vergleich zu Innenstadtlagen wird hier eine gut durchlüftete und klimatisch entlastete Wohnlage entstehen.

Die Schadstoffbelastung der Daumstraße und Rhenaniastraße mit Stickoxiden und Feinstaub ist gemäß Umweltafias derzeit als gering einzustufen. Von einer Zunahme ist vor dem Hintergrund der geplanten verkehrlichen Maßnahmen im Westraum Berlins (Wasserstadt Oberhavel, Gartenfeld, Siemensstadt etc.) auszugehen. Dies ist aber im Rahmen eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans zu klären. Die Entwicklung des Gebietes trägt nur gering dazu bei.

#### **Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Dem Belang wurde im östlichen Teil der Wasserstadt bereits durch die Entwicklung von Wohngebieten für den individuellen Wohnungsbau Rechnung getragen. Grundsätzlich stünden die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans einer weiteren Entwicklung von Wohneigentum in den Teilbereichen des Plangebiets, für die keine Regelungen zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum getroffen werden, nicht entgegen. Auf Grund der Tatsache, dass sich die Flächen im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft befinden, liegt der Vorrang beim Mietwohnungsbau. Die Errichtung von Eigentumswohnungen ist politisch in diesem Bereich nicht erwünscht und die Wahrscheinlichkeit wird daher als gering eingeschätzt.

Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund eines dringenden und anhaltend hohen Bedarfs insbesondere an Mietwohnungen im Land Berlin vertretbar.

#### **Eigentums- und Eigentümerrechte**

Das Land Berlin hat die Flächen an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft übertragen, um dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für die Wohnungsbaugesellschaft bietet der Bebauungsplan bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, das in einem von der Wohnungsbaugesellschaft in Abstimmung mit dem Bezirk Spandau und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) durchgeführten Wettbewerbsverfahren im Jahr 2018 erarbeitet wurde.

Flächenanforderungen für eine Kita und für ein Schulgrundstück waren bekannt. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird an das Land Berlin zurückübertragen. Die Versorgung mit Bildungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur sind Voraussetzungen für die Entwicklung der neuen Quartiere.

Es werden auch die Flurstücke 49 und 50 durch die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ überplant. Die Planung dient dem gesamtstädtischen Ziel der Schulversorgung und folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP), der hier Wohnbauflächen und ein Lagesymbol für einen Schulstandort darstellt. Da

sich sämtliche Bauflächen in Privateigentum befinden, liegt der Erwerb oder die Übernahme der Flurstücke für den geplanten Schulstandort im dringenden Interesse des Landes Berlins. (siehe dazu Kap. III. 3.1.3)

Durch die Festsetzungen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ und der Gehrechte für die Allgemeinheit werden Aufwendungen für Pflege, Erhalt und Sicherungspflichten entstehen. Dies ist allerdings gerechtfertigt, da die Grünfläche ausgleichende Funktion für die hohe Dichte der Baufelder und die Verkehrslärmbelastung in den Straßen hat. Die Flächen tragen wesentlich zur Attraktivität und hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden des Gebietes und der Nachbarschaft bei.

Die Dachbegrünung und die Baumpflanzungen sowie die im Städtebaulichen Vertrag geregelte Regenentwässerung im Plangebiet wirken sich auf die künftige Nutzung und Bewirtschaftung der jeweiligen Grundstücke aus und können ebenfalls zu Pflege und Erhaltungsaufwendungen führen.

Diese Aufwendungen sind jedoch gerechtfertigt, da sie unmittelbare Folge des mit dem Eigentümer abgestimmten städtebaulichen Konzepts sind. Die Maßnahmen sind ebenfalls zum Ausgleich von zulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte aus § 17 BauNVO erforderlich und verbessern das örtliche Kleinklima und tragen damit u.a. zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Für Eigentümer im Umfeld, insbesondere der straßenbegleitenden Reihenhäuser nördlich des Plangebietes wird die Lärmbelastung durch die Gesamtentwicklung deutlich zunehmen. Dies kann aber nicht der Entwicklung des Plangebietes angelastet werden, da der Anteil des Verkehrs an der Gesamtentwicklung nur gering ist und bereits aufgrund des bestehenden Planungsrechtes des VIII-516 zulässig wäre. Allerdings ist die Reflexion an den neuen Gebäuden größer als die Auswirkung durch die höheren Verkehrsstärken. Diese Pegelerhöhungen liegen allerdings in einem Bereich unter 1,0 dB(A), was nicht wahrnehmbar ist. Aufgrund der hohen künftigen Belastung ist die geringe Erhöhung dennoch relevant und bedingt aktive Maßnahmen, die im Rahmen des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans zur Haupteinfahrtsstraße zu konkretisieren sind.

#### **Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern**

Durch die Umstrukturierung von überwiegend gewerblich genutzten Flächen zu Wohngebieten mussten die Gewerbetreibenden ihre Standorte aufgeben. Das Gebiet ist seit Anfang der 90er Jahre mit der Ausweisung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Wasserstadt Oberhavel planungsbefangen, auch wenn das Entwicklungsgebiet 2012 endgültig aufgehoben wurde. Das Plangebiet gehört nach dem StEP Wirtschaft nicht zur Flächenkulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), die zwingend zu erhalten sind. Die Umstrukturierung der ehemals industriell genutzten Flächen beidseitig der Havel hat bereits vor Jahren eingesetzt. Vor diesem Hintergrund hatten die Betriebe zeitlich befristete Miet- oder Pachtverträge. Aufgrund des zunehmenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes Wohnquartiere entstanden bzw. werden derzeit vorbereitet. Die Planung reagiert somit auf bestehende und weiter geplante Strukturen und sichert dringend benötigten Wohnraum.

Eine von Pächtern und Vertretern der Wirtschaft angesprochene Nutzungsmischung ist in dem Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nur bedingt möglich. Im allgemeinen Wohngebiet sind auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese dürfen jedoch das Wohnen nicht stören. Darüber hinaus können nur Gewerbebetriebe mit geringem Flächenbedarf integriert werden. Die ehemals ansässigen Betriebe konnten daher nicht in das Wohnquartier integriert werden. Das Gebiet ist zurzeit als Mischgebiet festgesetzt. Eine Mischung mit Wohnen konnte mit der gewerblichen Struktur nicht in Einklang gebracht werden. Auch ein urbanes Gebiet würde eine Nutzungsmischung zwischen den ehemals bestehenden Betrieben und

Wohnen nicht ermöglichen können, da für Wohnen nach der TA Lärm nachts der gleiche Schutzanspruch gilt, wie in einem allgemeinen Wohngebiet.

In Abwägung zwischen dem Erhalt von Gewerbeflächen mit günstigen Gewerbemieten und der Schaffung von Wohnraum wurde der Schaffung von Wohnraum politisch Vorrang gegeben. Vor diesem Hintergrund ist auch der Flächennutzungsplan geändert worden.

Für die Bewohner der Umgebung ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans kein Verlust an Freiflächen verbunden, da die Flächen nicht öffentlich zugänglich waren. Der B-Plan ermöglicht durch Gehrechte für die Allgemeinheit die Nutzung der privaten Grünfläche und die Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen und die Anbindung an das Havelufer. Darüber hinaus wird ein öffentlicher Spielplatz gesichert.

## IV Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan 5-98 wird vielschichtige Auswirkungen haben. Die Auswirkungen wurden überwiegend durch vertiefende Untersuchungen und Fachgutachten ermittelt und bewertet bzw. durch Stellungnahmen von Fachämtern und -verwaltungen übermittelt.

### 1 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergeben sich als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Infrastrukturbedarfen bei einer einheitlich angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße im Geschosswohnungsbau von 75 m<sup>2</sup> netto bzw. 100 m<sup>2</sup> brutto und einer Geschossfläche für Wohnen von 89.300 m<sup>2</sup>, rechnerisch 893 Wohneinheiten. Bei 2 Einwohnenden je Wohneinheit würde dies 1.786 Einwohner bedeuten.

Die Projektträgerin verpflichtet sich im Rahmen der Angemessenheit und bei nachgewiesenem Bedarf im Städtebaulichen Vertrag zur finanziellen Beteiligung an den Kosten für den vorhabenbedingten Bedarf bzw. den Bedarf, der über das bestehende Baurecht (B-Plan VIII-516), bezogen auf die vergleichbare Fläche, hinausgeht.

#### Grundschule

Mit Beginn des Schuljahres 2021/22 war bei der Schulplatzversorgung in den Ortsteilen Haselhorst und Siemensstadt bereits ein Defizit von rd. 70 Plätzen zu verzeichnen, welches sich jedoch durch die zahlreichen Wohnbauvorhaben - insbesondere im Ortsteil Haselhorst - weiterhin erheblich erhöhen wird. Das Defizit kann derzeit nur durch schulorganisatorische Maßnahmen (Erhöhung von Klassenfrequenzen) und durch zusätzliche Räume (Container) an der Grundschule an der Pulvermühle ausgeglichen werden. Die Container stehen längstens bis zum Ende des Jahres 2023 zur Verfügung.

Allein durch die altersbedingte Entwicklung der Bestandsbevölkerung wird ein Anstieg der Schülerzahlen im Grundschulbereich von rd. 1.660 um 340 auf ca. 2.000 Grundschulplätze in den Schulregionen Haselhorst und Siemensstadt erwartet.

Nach den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergäbe sich aus der Entwicklung des Plangebietes bei 893 Wohnungen rechnerisch ein Grundschulplatzbedarf von rund 96 Plätzen (1 % Jahrgangsstärke, 6 Jahrgänge, Versorgungsgrad 90 %). Dies entspricht rechnerisch einem Bedarf von etwa 0,7 Grundschulzügen.

Berücksichtigt werden muss allerdings, dass durch das bestehende Baurecht des B-Plans VIII-516 bereits 668 Wohnungen (im MI bei jeweils 50% Wohnen und Gewerbe) zulässig wären. Dies entspricht rechnerisch bereits rund 72 Plätzen und 0,5 Grundschulzügen. Die Projektträgerin kann daher nur zur Finanzierung von ca. 24 Plätzen herangezogen werden, die über das bestehende Baurecht hinaus entstehen.

Aus 12 weiteren Wohnungsbaupotentialen in der Region (ohne kleinteilige Verdichtung im Bestand) ergibt sich zusammen ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von etwa 864 Schulplätzen - also etwa 6 Zügen Grundschule.

Für den Ortsteil Siemensstadt ergibt sich darüber hinaus aus zwei weiteren potentiellen Bauvorhaben ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von etwa 195 Schulplätzen. Dies entspricht etwa 1,4 Zügen.

Nach derzeitigem Stand würde sich das Schulplatzdefizit, welches sich auf Grund der in dieser Schulregion bereits lebenden (noch nicht schulpflichtigen) Kinder, sowie aus den dort geplanten Wohnungsbauvorhaben entwickeln würde, auf etwa 1.490 Schulplätze - 10,3 Züge Grundschule - belaufen.

Die Deckung des Defizits kann nur über den Neubau von Schulen erfolgen.

Bei Umsetzung aller geplanten Maßnahmen:

- Neubau einer Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe (Grundschule), einer 6-zügigen Sekundarstufe I und 2 Zügen Sekundarstufe II (im Rahmen des B-Plans 5-109),
- Erweiterung der Schule an der Jungfernheide, OT Siemensstadt um eine 2-zügige Grundschule, eine 2-zügige Sekundarschule I und eine 2-zügige Sekundarschule II (im Rahmen des B-Plans 5-110) und
- Neubau einer Grundschule mit 4 Zügen, davon 2 Züge als Staatliche Europaschule (SES), im Entwicklungsgebiet Siemensstadt 2.0

würden 10 zusätzliche Grundschul-/ Primarstufenzüge in den Regionen Haselhorst und Siemensstadt bis zum Schuljahr 2030/31 realisiert werden können, wodurch der Grundschulplatzbedarf, welcher sich aus der bereits in der Region lebenden Bevölkerung sowie den dort geplanten Wohnbauvorhaben errechnet, langfristig gedeckt werden könnte.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer früheren oder späteren Umsetzung der geplanten Wohnungsbaumaßnahmen oder der Maßnahmen zur Kapazitätsvergrößerung, die Beschulung der betroffenen Kinder gefährdet werden kann.

Dabei wird eine Beteiligung an den Kosten nach Berliner Modell für den vorhabenbedingten Bedarf an Grundschulplätzen über das bestehende Baurecht (B-Plan VIII-516) hinaus für die Errichtung der Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe auf der Insel Gartenfeld erforderlich. Diese soll durch die HOWOGE umgesetzt werden. Die Projektträgerin wird sich ebenfalls anteilig am Ankauf des Grundschulgrundstücks beteiligen.

### **Oberschulen**

Der Bedarf an Oberschulplätzen wird bei der planungsrechtlichen Abwägung von kleinteiligen B-Plan-Verfahren aufgrund der für die Schularten Gymnasium, Integrierte Sekundarschule (ISS) und Gemeinschaftsschule (GemS) nur möglichen gesamtbezirklichen Betrachtung in der Regel nicht bewertet, sondern vielmehr gesamtbezirklich betrachtet.

Aufgrund der sich bis zum Schuljahr 2028/29 abzeichnenden Kapazitätsdefizite von etwa 15 Zügen sowie der Vielzahl an Wohnungsbaupotentialen in den Regionen Haselhorst und Siemensstadt, darf die planungsrechtliche Sicherung von (Ober-) Schulstandorten nicht außer Acht gelassen werden.

Der Ortsteil Haselhorst verfügt über keine Oberschule, der Ortsteil Siemensstadt lediglich über eine 4-zügige ISS und ein 4-zügiges Gymnasium.

Aus dem geplanten Wohnungsbau (ca. 10.700 WE) in beiden Regionen ergibt sich rechnerisch ein Schulplatzbedarf für die Sekundarstufe von fast 850 Plätzen. Durch die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche im B-Planentwurf 5-98 wird diesem Bedarf Rechnung getragen.

Auch die in beiden Regionen für den Oberschulbereich langfristig durch das geplante Schulbauvorhaben (siehe oben bei Grundschulen) realisierbaren 12 zusätzlichen Zügen, davon 8 Züge in der Schulart ISS/GemS und 4 Züge in der Schulart Gymnasium, werden einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der gegenwärtig für den Bezirk prognostizierten Schulplatzdefizite in der Sekundarstufe I leisten. Für die Sicherung und Weiterentwicklung des Spandauer Schulnetzes insbesondere im Ortsteil Haselhorst ist daher die vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der im B-Plan 5-98 geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ von entscheidender Bedeutung.

Der geplante Neubau des 4-zügigen Gymnasiums Rhenaniastraße im Gebiet ist wie alle Maßnahmen, die durch die HOWOGE im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) umgesetzt werden sollen, in der Anlage 4 zum Investitionsprogramm 2021-2025 aufgelistet.

### Kindertagesstättenplätze

Nach der Stellungnahme des Jugendamtes Spandau vom 17.05.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung lässt sich der, durch das Vorhaben bedingte Bedarf von rund 88 Kindertagesstättenplätzen (1 % Jahrgangsstärke, 7 Jahrgänge, Versorgungsgrad 70 %) nicht im Bestand decken. Die Auslastungsquote in Bestandseinrichtungen (Kita und Tagesspflege) der Bezirksregion 07 lag am 30.6.2021 bei 95,6 % der angebotenen Plätze. Innerhalb der darauffolgenden 5 Jahre stehen mit den verbindlich zu erwartenden Kapazitätserhöhungen 915 Plätze zur Verfügung. Dem steht ein Bedarf von 1.037 Plätzen (ohne den Bedarf aus dem Vorhaben) gegenüber. Dies bedeutet ein Defizit von 122 Plätzen ohne das Vorhaben bzw. 210 Plätzen mit Vorhaben bzw. bei geplanter Deckung des Bedarfs.

Dem aus der Planung resultierenden Bedarf wird durch die im WA 3.2 geplante und im Städtebaulichen Vertrag gesicherte baulich integrierte Kita Rechnung getragen.

Von den 88 Plätzen wären bereits aufgrund des bestehenden Baurechts des B-Plan VIII-516 (für 668 Wohnungen im MI) 66 Plätze erforderlich. Der Bedarf an 22 Plätzen würde zusätzlich durch den B-Plan 5-98 entstehen.

Die Wohnungsbaugesellschaft plant eine Kita in einer Größe von ca. 100 Plätzen. Diese soll im WA 3.2 baulich integriert werden und ist in der Größenordnung (mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) durch den Städtebaulichen Vertrag gesichert. Somit wird der Bedarf, der durch rechnerisch 893 Wohneinheiten und 1.786 Einwohner entsteht, gedeckt und darüber hinaus noch weitere Angebote für die Nachfrage aus dem Umfeld geschaffen.

## **2 Auswirkung auf die grüne Infrastruktur**

Das Vorhaben liegt im Planungsraum 05030730A. Nach dem Umweltatlas (FIS Broker, Stand Mai 2021) in der Karte „Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Grünversorgung“ ist die Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen als „gut, sehr gut“ gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine wohnungsnahen Grünanlagen (blockweise Betrachtung, Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016“, FIS Broker, Stand Mai 2021). Die dem Plangebiet nächstgelegenen „privaten bzw. halböffentlichen Freiräume in den Wohngebieten“ befinden sich in dem nördlich gelegenen Neubaugebiet (Teilprojekt Waterkont) und der südlich angrenzende Siedlungseigentümergeinschaft ESIGO. Beide Gebiete weisen eine mittlere Versorgungsstufe auf. Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünflächen in diesen Siedlungen liegt bei > 6,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner, d.h. diese Gebiete sind gut versorgt, was auf die unmittelbare Nähe zu Gewässern, öffentlicher Grünanlage entlang des Alt Berliner Spandauer Schiffahrtskanals und zur Waldanlage Jungfernhede zurückzuführen ist.

Nach der Karte „Spielplatzversorgung – öffentlich und privat“ (FIS Broker, Stand Mai 2021) liegt das Vorhaben in einem Planungsraum, der mit der Versorgungsstufe 4 (0,4 bis unter 0,6 m<sup>2</sup> / Einwohnende) unterversorgt ist.

Durch die Planung von rechnerisch 893 Wohneinheiten und 1.786 Einwohner entsteht ein Bedarf von ca. 1,1 ha wohnungsnaher und öffentlicher Spielplatzfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> netto und 2.700 m<sup>2</sup> brutto). Aufgrund des bestehenden Planungsrechts durch den B-Plan VIII-516 muss sich die Wohnungsbaugesellschaft allerdings nur an ca. 2.700 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünfläche und 450 m<sup>2</sup> Nettospielfläche bzw.

675 m<sup>2</sup> Bruttofläche öffentlicher Spielfläche finanziell beteiligen oder zur Herstellung verpflichten.

Im Bebauungsplan ist eine private, aber in Teilen öffentlich zugängliche Grünfläche mit einer Größe von ca. 16.550 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit liegt die Fläche für wohnungsnahes Grün deutlich über dem ermittelten Bedarf. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude.

Die private, in Teilen öffentlich zugängliche Grünfläche hat hinsichtlich der Größe und dem Einzugsbereich eher den Charakter einer wohnungsnahen Grünfläche.

Aus der Entwicklung entsteht insgesamt ein Bedarf von 1,26 ha siedlungsnaher Grünfläche. Die Versorgung mit siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen ist eine übergeordnete Aufgabe. Die Beteiligung an siedlungsnahen Grünflächen ist daher auch nicht Gegenstand des Berliner Modells, welches aufzeigt, was von einem Bau-träger zusätzlich verlangt werden kann. Auf Ebene der Bebauungsplanung können die ggf. künftigen Defizite an siedlungsnahen Grün im Umfeld nicht gelöst werden.

Der Bebauungsplan 5-98 sichert die für das Gebiet rechnerisch notwendigen Grün- und Freiflächen und bietet qualitativ auch Angebote für die Nachbarschaft. Durch Grünverbindungen und die Sicherung von Gehrechten werden die Freiräume, die entlang der Havel geplant sind, über die Grünfläche im Gebiet mit den Rohrbruchwiesen besser vernetzt und kommen ebenfalls den anderen Quartieren zugute.

Einen Übergang zum B-Plan 5-105 VE insbesondere zur Anbindung der dort festgesetzten Parkanlage und als fußläufige Verbindung zwischen der Schule und dem Stadion Haselhorst ist am südlichen Rand des Schulgrundstücks angedacht. Dies wird Thema des für die Schule durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens sein.

Es wird ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von 2.700 m<sup>2</sup> brutto festgesetzt. Damit wird der im B-Plan VIII-516 festgesetzte Spielplatz kompensiert und der ermittelte zusätzliche Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen gedeckt.

### **3 Auswirkung auf den Verkehr**

Die Auswirkungen auf den Verkehr und die ggf. erforderlichen Maßnahmen für die Erschließung wurden fachgutachterlich untersucht. Dabei wurde die künftige Entwicklung des Quartiers Waterkant und die Rhenaniastraße als Trassenvariante für die neue Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) mit Straßenbahn zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV in die Betrachtung (Prognose 2030) einbezogen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Rhenaniastraße als Trassenvariante für die neue Hauptverkehrsstraße zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV noch geprüft und voraussichtlich für eine Hauptverkehrsstraße ein gesonderter planfeststellungsersetzender B-Plan von SenSBW in Abstimmung mit SenUMVK und dem Bezirk Spandau durchgeführt wird. Dabei erfolgt die Auseinandersetzung mit den verkehrlichen Auswirkungen gesondert. Darüber hinaus stellt die Rhenaniastraße auch für den Verlauf der Straßenbahn nur eine Trassenvariante dar auch wenn sich die Trassenvariante B 2 über die Rhenaniastraße, in der aktuellen Grundlagenermittlung als Vorzugsvariante bewertet wurde. Ob es künftig die Straßenbahn und / oder die unterirdische S-Bahn geben wird, ist ebenfalls noch ungewiss. Es liegen zu keiner der Planungen verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße tatsächlich umgesetzt werden. Nach aktuellen Erkenntnissen können die Führung einer Straßenbahn und der Ausbau einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße erst langfristig nach Neubau und Aufgabe der in der Rhenaniastraße befindlichen 380 kV- Leitung (50 Hertz) erfolgen. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Die Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung stellen somit die Worst Case-Situation dar. Ziel war es zum einen die Leistungsfähigkeit des künftigen Straßennetzes zu untersuchen und zum anderen die Anforderungen an das Erschließungsnetz (Fuß- und Radweg, ÖPNV und Straße) zu identifizieren, um ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche der künftigen Rhenaniastraße zu erhalten. Die Festsetzung des B-Plans 5-98 soll der Planung einer Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn nicht entgegenstehen. Es soll aber auch vermieden werden, dass umfangreiche Flächen vorgehalten, aber ggf. künftig nicht in Anspruch genommen werden. Diese Flächen würden dem dringend benötigten Wohnungsbau und hier auch dem Schulbau entzogen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan VIII-516 bereits Planungsrecht besteht. Hiernach wären in einem Mischgebiet derzeit bereits die Umsetzung von rechnerisch 668 Wohnungen und ca. 66.800 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen im Bereich des B-Planes 5-98 möglich.

Daraus resultiert ein vergleichbarer Verkehr, auch wenn derzeit eine geringere Anzahl von Wohnungen möglich wäre als mit dem B-Plan 5-98 geplant ist. Es muss berücksichtigt werden, dass durch die zulässigen Gewerbeflächen in gleicher Größenordnung mehr störender Verkehr möglich wäre. Auch wenn eine Einschätzung des daraus resultierenden Verkehrs oder Verkehrslärms ohne die Zuordnung von konkreten gewerblichen Nutzungen nicht möglich ist, lässt sich aber schlussfolgern, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen geringer und weniger störend sein wird, als das bei Ausschöpfung des derzeitigen Baurechts mögliche Verkehrsaufkommen.

Es wird ein autoarmes Quartier angestrebt. Insgesamt soll durch Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV, zur Erschließung und Umverteilung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie zur Stärkung des Radverkehrs eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erreicht werden. Diese Maßnahmen können allerdings nicht durch den B-Plan alleine gesichert werden, sondern müssen auf Ebenen der übergeordneten Planung im Zusammenhang der gesamten Quartiersentwicklung erfolgen. Im Plangebiet selbst sind eine Quartiersgarage und ein Mobilitätshub mit Car-Sharing-Angeboten sowie eine Jelbi-Station geplant.

Die Belange des Fuß- und Radverkehrs sind bei den vorgesehenen Straßenbreiten berücksichtigt. Die Radwege sind Teil des übergeordneten Radnetzes oder binden an dieses an. Über die zentrale öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche werden die Freiräume darüber hinaus fußläufig vernetzt und das Gebiet an den Uferbereich des Spandauer Sees angebunden.

Durch die Entwicklung des Plangebietes wird einerseits der Druck auf die Umsetzung von Maßnahmen im ÖPNV erhöht. Andererseits werden künftige Angebote ausgelastet. Bis zur Fertigstellung der schienengebundenen Infrastruktur (Straßenbahn und / oder unterirdische S-Bahn, Prognosehorizont bisher 2030) sollen im Prognosehorizont bisher 2026 bedarfsgerecht zusätzliche Buslinien in dichter Taktfolge überwiegend zur Anbindung als Zubringer zu S- und U-Bahnlinien eingesetzt werden.

Die Fahrtennachfrage im ÖPNV beträgt künftig etwas mehr als 3.200 Fahrten/24 h als Summe aus Quell- und Zielverkehr. In der morgendlichen Hauptverkehrszeit bedeutet dies für den ÖPNV knapp 270 zusätzliche Fahrgäste/h, während in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit etwa 240 zusätzliche Fahrgäste erwartet werden.

Für die geplante Straßenbahn wird von Seiten der BVG vorrangig eine zentrale Umsteigehaltestelle in der Daumstraße, nördlich der Pohleseestraße gesehen. Eine weitere Haltestelle in Höhe des Knotenpunktes Rhenaniastraße/Wiesenweg (vor der Schule) soll ebenfalls vorgehalten werden. Da noch unklar ist, ob die Straßenbahn realisiert wird, wurde die Baugrenze der Schule vorsorglich um 5 m nach Süden verschoben, um eine Breite der Straße von etwa 34 m dafür freizuhalten. Die gleiche Breite ist auch erforderlich, um bei Bedarf eine Überquerungsmöglichkeit auf Höhe



der Schule vorzuhalten. Von Seiten SenUMVK wurden in dem Bereich der Waterkant (Abschnitt B) 3 Trassenvarianten untersucht. Nach der aktuellen Grundlagenermittlung zur Straßenbahn stellt die Trassenvariante B2 über die Rhenaniastraße eine Vorzugsvariante dar. Es gibt aber noch keine verbindliche politische Entscheidung zur Straßenbahn bzw. Trassenführung.

Die erforderliche Brücke von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße kann ebenfalls nach aktuellen Erkenntnissen zunächst nur als verkehrliche „Behelfslösung“ vorrangig für Busse gebaut werden. Erst nach Aufgabe und Neubau der in der Rhenaniastraße bestehenden 380 kV-Trasse kann der Vollausbau der Brücke über den ASSK (ÜHVST mit Straßenbahn und Radschnellwegen) erfolgen, die Rhenaniastraße entsprechend ausgebaut werden und neben dem ÖPNV-Verkehr (dann Straßenbahn statt Bus) dann auch der MIV über die Verbindung Wasserstadt Oberhavel – Rhenaniastraße - Neues Gartenfeld geführt werden (Planfall 2030, Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, SHP 2022).

Solange im Quartier Waterkant noch keine Straßenbahnen verkehren, soll das Busnetz bedarfsgerecht ausgebaut werden und die Busse das Fahrgastaufkommen übernehmen.

Bezogen auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) werden im Quell- und Zielverkehr etwa 2.650 Kfz/24 h, d. h. etwa 1.325 Kfz/24 h als Quellverkehr und etwa 1.325 Kfz/24 h als Zielverkehr erzeugt, in der morgendlichen Hauptverkehrszeit im MIV etwa 105 Kfz/h (Quellverkehr) und etwa 94 Kfz/h (Zielverkehr) erwartet. Die Nachmittagswerte liegen bei 84 Kfz/h (Quellverkehr) und 129 Kfz/h (Zielverkehr).

Für die Rhenaniastraße (als Haupterschließungsstraße) werden in der Prognose 2030 (Gesamtentwicklung) 16.000 Kfz/24h prognostiziert sowie für die Daumstraße südlich der Rhenaniastraße 14.000 Kfz/24 h und nördlich 22.000 Kfz/24 h. Dies liegt noch in einer Größenordnung, die über den derzeitig bestehenden zweistreifigen Fahrbahnquerschnitt abgewickelt werden kann. Der Anteil des Gebietes am Verkehr in der Rhenaniastraße macht dabei nur 6,5 % aus.

Im Knotenpunktbereich der Rhenaniastraße ist allerdings eine Querschnittverbreiterung mit Fahrstreifenergänzungen für Abbiegebeziehungen auf eine Breite von 31,25 m notwendig. Um gleichzeitig die Erschließung der Quartiersgarage am Knotenpunkt ermöglichen zu können, sind Abbiegestreifen in der Rhenaniastraße notwendig, was im Bereich des Knotenpunktes eine Querschnittsbreite von 34 m erforderlich macht. Diese wurde durch Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um 5 m und ein Verschieben des Sondergebietes nach Süden eingeräumt.

In der Daumstraße kann der Verkehr im Abschnitt zwischen Pohleseestraße und Rhenaniastraße jeweils mit einem Geradeausfahrstreifen und einem daneben angeordneten Linksabbiegestreifen abgewickelt werden. Unter der Prognosebelastung (und dabei unter Einbeziehung der Straßenbahn) in der morgendlichen Hauptverkehrszeit wird eine ausreichende Verkehrsqualität und in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht. Auch am Knotenpunkt Daumstraße/Rhenaniastraße ist die Verkehrsqualität in der Worst Case Situation in der morgendlichen Hauptverkehrszeit ausreichend (Qualitätsstufe D) und verbessert sich in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit (zu Qualitätsstufe C). Der Knotenpunkt muss eine Lichtsignalsteuerung erhalten. Eine Koordinierung der Lichtsignalsteuerungen der beiden Knotenpunkte ist auf Grund des geringen Knotenpunktabstandes erforderlich.

Fazit: Der Verkehr aus der Gesamtentwicklung ist im übergeordneten Straßennetz unter Berücksichtigung der Maßnahmen, die im Rahmen des gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plans für eine Hauptverkehrsstrasse vertieft werden müssen, abwickelbar.

Die vorgehaltene Regelbreite von 29 m reicht auch vor dem Hintergrund der aktuellen Entscheidungen und Festlegungen zum Brückenbauwerk von der Insel Gar-

tenstadt und der Straßenbahn für die Strecke aus. Im Bereich des Knotenpunktes Daum / Ecke Rhenaniastraße ist eine Aufweitung für die Abbiegesituation und die Erschließung der Quartiersgarage auf 34 m erforderlich. Vor dem Hintergrund einer sicheren Querung der Straßen und einer weiteren Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Schule wird ebenfalls eine potentielle Aufweitung auf 34 m vorgehalten. Diese erfolgt allerdings auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche durch Zurücksetzen der Baugrenze um 5 m, da noch nicht verbindlich feststeht, ob die Straßenbahn und eine Straßenbahnhaltestelle umgesetzt werden.

Aus dem Plangebiet selbst resultiert ein geringer Anteil der Verkehre aus der Gesamtentwicklung. Dieser wäre auch ohne Planung des B-Plans in dem Umfang aufgrund des bestehenden Planungsrechts des B-Plans VIII-516, der das nördliche Gebiet, das dem B-Plan 5-98 weitgehend entspricht als Mischgebiet ausweist, möglich. Die oben genannten Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung und der Rhenaniastraße als Haupteerschließungsstraße notwendig. Der Umbau der Rhenaniastraße im Zusammenhang mit der Hauptverkehrsstraße wird im Rahmen eines planfeststellungsersetzenden B-Plans vertiefend untersucht. Die Umbaumaßnahmen erfolgen durch SenUMVK. Für die Entwicklung des Gebietes kann die Rhenaniastraße in der Zwischenzeit bis zum Ausbau der Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt (16 m) ertüchtigt werden. Im B-Plan muss sichergestellt werden, dass die Option der Haupteerschließungsstraße mit Straßenbahn möglich ist, aber gleichzeitig die Option berücksichtigen, dass die Rhenaniastraße keine Hauptverkehrsstraße wird und auch keine Straßenbahn und/oder unterirdische S-Bahn gebaut wird.

#### **4 Auswirkung auf Natur und Umwelt**

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausführlich untersucht und im Umweltbericht Kap. II dargestellt, siehe dort die allgemeinverständliche Zusammenfassung (Kap. II 4).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf das Schutzgut Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere und Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Mensch und seine Gesundheit beruhen nicht auf der geplanten Quartiersentwicklung, sondern werden durch die Vorhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche verursacht.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Es wird eine großflächige private aber in Teilen öffentlich zugängliche Grünfläche festgesetzt. Es wird eine extensive Begrünung von 75 % der Dächer des obersten Geschosses in den Wohngebieten und im Sondergebiet gesichert. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird die Dachbegrünung über das Musterraumprogramm geregelt. Die Machbarkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ist gegeben. Es werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die vorkommenden Vogelarten können durch den Erhalt des Gehölzbestandes im Gebiet im Bereich der privaten Grünfläche und den zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen auf der Gemeinbedarfsfläche gehalten werden. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt, dass in der privaten Grünfläche insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> Fläche entsprechend der Lebensraumsprüche der Vogelarten Girlitz und Stieglitz zu gestalten und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Darüber hinaus ist in den Baugebieten pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Für die Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist ein Waldausgleich zu schaffen. Dies wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Eingriffe, die im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans 5-98 vorbereitet werden, sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bereits zulässig und damit nicht ausgleichspflichtig.

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

Zwischen dem Land Berlin und der Wohnungsbaugesellschaft wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Regelungsinhalte werden die Kostenübernahme der Planungs- und Gutachterkosten und die Verpflichtungen aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sein (siehe Kap. III 3.11). Da nach dem vorgefundenen Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-516 bereits eine Wohnbebauung im Umfang von ca. 68.044 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) zulässig ist, übernimmt die Wohnungsbaugesellschaft allein den Anteil des zusätzlichen Bedarfs.

Dem Land Berlin entstehen durch die Planung weitere Kosten für:

- die Herstellung des überwiegenden Teils des öffentlichen Spielplatzes, von insgesamt 2.025 m<sup>2</sup> brutto sowie die Folgekosten für die Pflege und Unterhaltung,
- anteilige Kosten für den Grundstücksankauf sowie den Neubau einer Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe (Grundschule) auf der Insel Gartenfeld

## V Verfahren

### 1 Mitteilung der Planungsabsicht

Das Verfahren für den Bebauungsplan 5-98 wurde als bezirkliches Verfahren begonnen. In diesem Rahmen wurden die zuständige Abteilung der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) bereits gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht mit Schreiben vom 11.11.2014 informiert.

Die Mitteilung der Planungsabsicht an die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C wurde nach Vertiefung der Planung am 07.11.2019 wiederholt.

Nach dem Schreiben der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C vom 28.11.2019 bestehen gegen die Absicht, die Planinhalte des Bebauungsplans 5-98 zu ändern, keine Bedenken unter Beachtung folgender Hinweise:

- Das Bebauungsplanverfahren berührt durch die Daumstraße und die Rhenaniastraße, die Teil der überbezirklichen Verkehrsplanungen sind, dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB. Darüber hinaus sind dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB aufgrund der Größe und Eigenart berührt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegen vor. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.
- Die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des FNP (gemischte Baufläche) nicht entwickelbar, da sämtliche gewerbliche Nutzungen zugunsten von Wohnen und Gemeinbedarf überplant werden. Die FNP-Änderung „Daumstraße / Rhenaniastraße“ (Ild. Nr. 08/15) mit der angestrebten Darstellungsänderung einer Wohnbaufläche W2 mit den Lagesymbolen Schule und gedeckte Sportanlage ist derzeit im Verfahren (Stand: öffentliche Auslegung).
- Die Bereitstellung oder Schaffung von Ersatzstandorten für das Bestandsgewerbe ist nicht Teil der FNP-Änderung. Dieser Dissens ist parallel zur Fortführung des FNP-Änderungsverfahrens zwischen Bezirksamt Spandau, WBL und SenWiEnBe zu klären.
- Regionalplanerische Festlegungen (textliche Darstellung 1) des Flächennutzungsplans sind nicht berührt.

Die Gemeinsame Landesplanung (GL) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beteiligt, nach der Stellungnahme der GL vom 12.12.2014 ließ die Planungsabsicht zum damaligen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

### 2 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat am 17.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5-98 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin öffentlich bekannt gemacht (ABl. vom 28. Februar 2020, S. 1231).

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 5-98 fand von Mitte April bis

Ende Mai 2020 statt. In diesem Rahmen wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 34 Stellungnahmen ein, von denen 3 Behörden in einer Stellungnahme zusammengefasst waren. Die Stellungnahmen einer Behörde gingen verspätet am 08.06.2020 ein. Alle Stellungnahmen werden berücksichtigt.

6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren ab. 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwände, Anregungen oder Bedenken bzw. gaben lediglich Hinweise. 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken zu folgenden wesentlichen Themen:

- Berücksichtigung einer Trassenfreihaltung für eine unterirdische S-Bahntrasse
- Erschließung der Quartiersgarage im Knotenpunkt/ mögliche Konflikte mit Fußgängern/ Radfahrern
- Profil der Rhenaniastraße und Kreuzung Daumstraße
- Sicherung von übergeordneten Radwegeverbindungen
- Erschließung WA 3.2
- Verkehrssicherheit Schule
- Berücksichtigung der Planungen Insel Gartenfeld bei Verkehr und Lärm
- Berücksichtigung der Trasse des Hochspannungskabels von 50Hertz
- Erhalt der Bestandsbetriebe oder Ersatzstandorte
- Nutzung und Erschließung der denkmalgeschützten Gebäude
- Kennzeichnung der Altlasten und Konzept zur Defizitbeseitigung
- Nachweis von wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen
- Umweltaspekte
  - o Erhalt des Baumbestandes
  - o Biotopverbund
  - o Sicherung von Kalt- und Frischluftströmen
  - o Dach- und Fassadenbegrünung
  - o Wald
  - o Biber
- Sicherung der Versorgung mit Grundschulplätzen
- Größe der Gemeinbedarfsfläche Schule / Ausnutzung des Grundstücks

Zur nachfolgenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe unter folgendem Kap. 5) waren wesentliche Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung in der Planzeichnung und der Begründung bereits berücksichtigt und in der Begründung dargestellt. Eine umfassende abschließende Abwägung erfolgte parallel zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach Übernahme des Verfahrens durch die Senatsverwaltung, (siehe unter folgendem Kap. 4).

Die Abwägung führte zu folgenden Änderungen / Ergänzungen:

Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen):

- Änderung der Trassenbreite der Rhenaniastraße auf 29 m
- Erweiterung des Geltungsbereichs der Flurstücke 49 und 50, Verhandlungen mit den Eigentümern
- Einbezug der Flurstücke 49 und 50 in die Gemeinbedarfsfläche
- Ergänzung der TF Nr. 1.2 durch die in der Ausführungsverordnung AV Zentren und Einzelhandel 2020 im Anhang I Nr. 1.1 aufgeführten, nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Anpassung der Baufelder und des Maßes der Nutzung
- Festsetzung einer Mindest- und maximalen Gebäudehöhe des SO-Gebietes
- Zurücksetzen der Baugrenze im Süden von WA 3, um die Erschließung von WA 3.2 zu ermöglichen
- Anpassung der Signatur zum Gehrecht für die Allgemeinheit

- Klärung der Nutzung und Erschließungsnotwendigkeit der denkmalgeschützten Gebäude
- Erhöhung der GRZ des Gemeinbedarfsstandortes Schule auf 0,6 und Vergrößerung des Baufeldes
- Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen am südöstlichen Rand der Schule (Flurstücke 49)
- Aufnahme der 380-kV-Kabelanlage Teufelsbruch – Reuter 907/908 als Hinweis in der Planzeichnung
- Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

#### Durchführung von Fachgutachten (in Bearbeitung):

- Abstimmung der Neubewertung nach BodenSchutz VO mit SenÜMVK
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Machbarkeit der Erschließung
- Schalltechnische Untersuchung
- Machbarkeitsstudie zu Regenentwässerung
- Untersuchung zu klimatischen Auswirkungen
  - o Waldfachliches Gutachten

#### Ergänzung und Aktualisierung der Begründung:

- Ergänzung /Aktualisierung der Begründung Kap. I 2.7, II 2.2.3.1.1 und III 3.8, zum Thema Altlasten
- Ergänzung der Begründung Kap. I 2.9 zu Bodendenkmalen und zur Archäologie
- Aktualisierung der Begründung zur Verkehrsplanung u.a. Kap. I 2.5 und III 3.4.4
- Ergänzung der Radschnellverbindung (RSV) 2 Kap. I 2.5 und I 5.1.2
- Aktualisierung Kap. I 3.1.3 und I 3.2 und II. 2 zum FNP (Vorhaltestrecke für eine U-, S- und R-Bahn)
- Klarstellung der Begründung Kap. III 3.4.1 zum Bezug der Stellplatzzahl (Wohneinheiten)
- Ergänzung der Begründung Kap. III 3.1.2 durch die Darstellung der in der AV Zentren und Einzelhandel 2020 im Anhang I Nr. 1.1 aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente
- Aktualisierung Kap. III 3.1.3 Gemeinbedarfsfläche
- Ergänzung der Begründung in Kap. III. 4 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange
- Ergänzung Kap. IV Auswirkung auf die soziale Infrastruktur zur Versorgungssituation mit und den Bedarf an Schulen/Schulplätzen
- Ergänzung der Begründung Kap. IV Auswirkung auf die grüne Infrastruktur durch die aktuelle Versorgungssituation mit wohnungs- und -siedlungsnahem Grün und öffentlichen Spielplatzversorgung

#### Regelungsbedarfe im Städtebaulichen Vertrag:

- Abstimmung und Regelungen zur Kostenbeteiligung der Projektträgerin an der sozialen und grünen Infrastruktur
- Sicherung verkehrsreduzierende Maßnahmen
- Klärung der Grundstücksübergabe (Rhenaniastraße) und Kostenverpflichtungen für die Erschließung
- Klärung der Rahmenbedingungen und des Umgangs und mit der öffentlichen Parkanlage
- Verpflichtung zur möglichst weitgehenden Vor-Ort-Versickerung entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens
- Regelungen zu einer tierfreundlichen Beleuchtung

#### Prüfungen / Prüfaufträge:

- Art der Dachbegrünung und Baumerhalt in den Quartieren

- Erhalt Gehölze am östlichen Grundstücksrand (im Bereich der Schule)
- Baumerhalt in den Quartieren
- Umfang, Höhe Aufbau DG, Kombination mit Retentionsfunktion
- Prüfung Fassadenbegrünung

#### **4 Übernahme des Bebauungsplanverfahrens 5-98 durch die Senatsverwaltung**

Vor dem Hintergrund der Überlegungen zum Ausbau der Rhenaniastraße als potenzielle übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV (Beschluss des Steuerungsausschusses StA Wohnungsbau der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 15.06.2020) wurde in der Sondersitzung des StA WB am 17.12.2020 u.a. beschlossen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) das laufende Bebauungsplanverfahren 5-98 Rhenaniastraße, da eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen zu befürchten war.

Das Bebauungsplanverfahren 5-98 wird ohne die Festlegung einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße abgeschlossen. Es wird ein Korridor von mindestens 29 m Breite als Verkehrsfläche bzw. nicht überbaubare Fläche festgesetzt, um langfristig die gemeinsame Führung von Straßenbahn, MIV und Fahrradschnellweg zu ermöglichen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beginnt in Abstimmung mit dem Bezirksamt Spandau und der damaligen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ein planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren zur Festlegung einer ÜHVSt zur langfristigen verkehrlichen (Ab-) Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Wasserstadt, der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums, sobald die notwendigen verkehrsplanerischen Voraussetzungen und Beschlüsse vorliegen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22. Februar bis einschließlich 19. März 2021 stattgefunden. Die Unterlagen in Form der Planzeichnung mit der Begründung sowie der städtebauliche Entwurf, Stand 10/2018 konnten im Dienstgebäude der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin) (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) sowie im Internet eingesehen werden.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 17 Stellungnahmen ein, von denen ein(e) Bürger/-in drei Stellungnahmen (Nrn. 8, 9 und 12) abgegeben hat. Zwei Stellungnahmen (13, 13a und 15, 15a) wurden doppelt abgegeben.

Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

- Verfahren
  - o Beteiligung von Kindern
  - o Einbezug der Bürger / Mitspracherecht
  - o Kontrolle der Prüfergebnisse / Gutachten
- Entwicklung allgemein
  - o Ausmaß der Planung im Nordwesten und Auswirkung auf den Freiflächenbedarf kritisch
  - o Soziale Auswirkung der Entwicklung / Sozialer Brennpunkt
- Städtebauliches Konzept
  - o Vorschlag: Verzicht auf Bebauung an der Rhenaniastraße (Nutzung als temporärer Stellplatz oder als Grünfläche)

- Orientierung an Bauhausarchitektur statt Blockbauweise
- Art der Nutzung
  - statt Sondergebietsausweisung / Kerngebiet
  - Einzelhandel fehle im Gebiet
  - statt nur Wohnen / Mischung von Wohnen und Gewerbe
  - Vertreibung der bestehenden Gewerbebetriebe / Vernichtung von Arbeitsplätzen
- Maß der Nutzung
  - Anrechnung von Nichtvollgeschossen
- Belichtung
  - Auswirkung auf die Reihenhäuser Am Havelgarten
- Bauweise
  - Öffnungen im WA 2
- Architektur
  - Dachgeschosse statt Flachdächer
  - Ansprechende Architektur / Fassaden
  - Einbezug von Animal-Aided Designs (Bauen für Mensch und Tier)
- Verkehr
  - Dringendes Erfordernis der Schaffung der verkehrlichen Infrastruktur
  - Priorität setzen, erst Infrastruktur (ÖPNV) dann Wohnungsbau
  - Berücksichtigung der Dauer der Erstellung der Infrastruktur
- ÖPNV-Anbindung
  - Rechtzeitige Schaffung der Straßenbahn
  - Vorzug Verlängerung der S6 bis Hakenfelde
  - Rhenaniastraße Umsteigebeziehung richtig
  - Fehlen von ergänzenden Buslinien
  - Mitdenken und Überdenken der übergeordneten Verbindungen
- KFZ Verkehr
  - Zunahme des Verkehrs und erhebliche Belastung
  - Rhenaniastraße als Trassenvariante für die Haupterschließung richtig / nicht richtig
  - Rhenaniastraße für MIV sperren
- Fuß- und Radwege
  - Schaffung von Fuß- und Radwegen und übergeordnete Verbindungen schaffen
- Stellplätze
  - Mangel an öffentlichen Stellplätzen in der Umgebung
  - Ermittlung des gewünschten Stellplatzbedarfs der Bewohner
  - Vorschlag: Zwischennutzung der Grundstücke in der Rhenaniastraße als öffentlich zugänglicher Parkplatz und langfristig eine Park-and-Ride-Anlage für Pendler
  - Quartiersgarage positiv
- Soziale Infrastruktur
  - Dringender Bedarf an Kitaplätzen, Planung von mehr Kitas
  - Lage der Kita nicht an Straße
  - Rechtzeitige Errichtung der Schule
  - Größere Ausnutzung des Schulgrundstücks, Schaffung von mehr Plätzen
  - Vorschlag: Unterbringung der Jugendfreizeit auf dem Schulgrundstück
  - Einplanen eines Nachbarschaftstreffs
- Grünfestsetzungen
  - Erfordernis einer öffentlichen Grünfläche
  - Defizit an öffentlichen Spielplätzen
- Immissionen
  - Lärmbelastung der Reihenhäuser Am Havelgarten
  - Belastung durch Lärm, Verkehr und Staub
- Energie und Klimaschutz



- Berücksichtigung von erneuerbaren Energien
- Umwelt
  - Beachtung aller gesetzlichen Grundlagen
  - Definition von standortgerechten Bäumen
  - Sach- und fachgerechter Umweltbericht, erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter
  - Dachbegrünung, geringere Versiegelung positiv
  - Berücksichtigung des Biberschutzes
  - Negative Beeinträchtigung der Fläche nördlich des Rohrbruchteiches sowie eine Kleingartenanlage
  - Rückbau der Rhenaniastraße, kein Ausbau (Biotopverbindung/ Zerschneidung des Grünzugs)
  - Prüfung des Vorkommens von Erdkröten
  - Berücksichtigung und Erhalt von Bestandsbäumen
  - Insektenfreundliche Beleuchtung
  - Prüfung einer intensiven Dachbegrünung (auch auf dem Schulgebäude)
  - Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaanpassung nach STEP Klima KONKRET
  - Berücksichtigung von Altlasten

Die Hinweise und Bedenken führten zu keiner Änderung des Bebauungsplans, aber zur Erarbeitung von Fachgutachten im Rahmen der Vorbereitung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Ergänzung der Begründung und Regelungen im Städtebaulichen Vertrag.

Erarbeitung von Fachgutachten:

- verkehrstechnische Untersuchung
- Machbarkeitsuntersuchung zur Erschließung
- lärmtechnische Untersuchung

Regelungen im Städtebaulichen Vertrag:

- Sicherung verkehrsreduzierender Maßnahmen
- Kitaplätze und Kita
- Rahmenbedingungen zu öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz (entfällt, da jetzt private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“)
- Aufnahme insektenfreundliche Beleuchtung

Ergänzung der Begründung:

- Ergänzung der Begründung Kap. III 3.1.2, Klarstellung, warum keine Kerngebietsausweisung für die Quartiersgarage möglich ist
- Ergänzung der Begründung Kap. III 3.6.3, Erläuterung standortgerechte Bäume

Weitere Abstimmungen und Klärungen:

- Größe der Kita
- Bedarf einer Jugendfreizeiteinrichtung
- Prüfung der Flächenverfügbarkeit für einen Nachbarschaftstreff
- Klärung einer Dachbegrünung auf dem Schulgrundstück

## **6 Beschluss über die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) hat am 22.11.2021 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan 5-98 (Rhenaniastraße) um die zwei Flurstücke 49 und 50 des Grundstücks Rhenaniastraße 35 zu erweitern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 umfasst künftig die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 mit den weiteren Flurstücken 49 und 50, Flur 8, Gemarkung Haselhorst. Der Beschluss wurde am 03.12.2021 im Amtsblatt für Berlin, Nummer 53 auf Seite 4906 veröffentlicht.

## **7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Zum Entwurf des Bebauungsplans 5-98 vom 11.02.2022 mit Begründung (Stand 14.02.2022) für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Fachuntersuchungen zu den Bereichen „Verkehr und Mobilität“, „Schallschutz“, „Mikroklima“, „Bodenschutz“, „Regenwasserbewirtschaftung“ und „Flora und Fauna“ standen als pdf-Dateien zum Download zur Verfügung.

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail mit Schreiben vom 14.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.03.2022 gebeten. Darüber hinaus wurde angeboten, die Planunterlagen auch per Briefpost zu übersenden.

Es wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es gingen 38 Stellungnahmen von 35 Behörden ein. Teilweise nahmen verschiedene Fachbereiche oder Abteilungen einer Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellung. 10 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme zum Planverfahren ab. Es wird davon ausgegangen, dass diese Behörden und Träger in Ihren Belangen nicht berührt sind, bzw. keine Bedenken gegen die Planung haben. 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwände, Anregungen oder Bedenken bzw. gaben lediglich Hinweise. 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken zu folgenden wesentlichen Themen:

- Geltungsbereich
  - o nördliche Straßenbegrenzungslinie Rhenaniastraße
  - o Verschwenk Daumstraße
- Verkehr / Erschließung
  - o autoarmes Quartier
  - o Modal Split Ist-Situation und Prognose
  - o Planungsunsicherheit der Annahmen
  - o Einteilung der Rhenaniastraße
  - o Knotenskizzen Signalzeichenplan
  - o Doppelknotens Daumstraße/ Rhenaniastraße - Pohleseestraße
  - o Nachfahrverbot Rhenaniastraße
- Stellplätze
  - o Stellplatzschlüssel
  - o Lieferverkehr
  - o Gemeinbedarfsfläche
  - o Kita
  - o Sicherung der Quartiersgarage / Mobilitätshub
- ÖPNV
  - o Qualität ÖPNV-Anbindung
  - o S-Bahnstrasse
  - o Straßenbahntrasse, Lage der Haltestellen und Radius
  - o Busvorrangschaltung
  - o Bussonderstreifen
- Radfahren
  - o Umgang mit Radfahrrechten

- Sicherung Radschnellweg
- Gemeinbedarfsstandort
  - Erwerb Flurstücke 49
  - Verschiebung der Baugrenze
  - Grundfläche
  - „Grünes Klassenzimmer“
- Denkmalschutz
  - Sicherung des Einzeldenkmals
  - bodendenkmalpflegerische Belange / Zwangsarbeiterlager
- Soziale Infrastruktur
  - Sicherung der Grundschulversorgung
- Niederschlagswasserbewirtschaftung
  - Gebiet / Altlasten / Grundwassernutzung
  - Rhenaniastraße
- Immissionsschutz
  - anlagenbezogener Lärmschutz
  - Mindestabstände Sportlärm
  - lärmrobuste Struktur
- Dachbegrünung / Fassadenbegrünung / Klima
  - Dachbegrünung intensivieren
  - Fassadenbegrünung sichern
  - breite Durchlüftungsachsen
- Grünflächen und Landschaftsplanung
  - Vernetzung der Freiräume
  - Versorgung mit Grünflächen
- Baumerhalt / Wald
  - mehr wertvolle Bäume erhalten
  - Höhe Waldausgleich
- Biotopverbund / Artenschutz
  - Erhalt / Schaffung grüner Verbindungskorridore
  - Kompensation bei Revieraufgabe der Brutvögel (ortenbezogen)
  - Biberschutz
- Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung
- Städtebaulicher Vertrag
  - Ergänzung, Korrekturen

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs:

- Ergänzung der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Freizeit- und Erholungsnutzung“
- Löschung der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie in der Rhenaniastraße
- Erhalt des Verschwenks der Daumstraße und weitere Festsetzung der Straßenverkehrsfläche.
- Textliche Festsetzungen
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 (jetzt 4.1) zur Straßenbegrenzungslinie in der Daumstraße.
- Ergänzung des Hinweises zur „380-kV-Kabelanlage“ Anlagenbetreibers (50Hertz)

In der Begründung werden folgende redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Kap. I 1.5 Aktualisierungen und Korrekturen zu den Themen Verkehr, Buslinien, Nahverkehrsplan

- Kap. I 1.6.2 Ergänzung zum Thema Regenentwässerung und Grundwassernutzung
- Kap. I 1.7 Klarstellung zum Thema Grundwasserbelastung
- Kap. I 1.9 Ergänzung der Begründung durch die bodendenkmalpflegerischen Belange (Zwangsarbeiterlager)
- Kap. I 2.2 FNP Ergänzung zur unterirdischen S-Bahn
- Kap. I 2.4.1 Anpassung und Ergänzung zu den Leitlinien StEP Wohnen 2030
- Kap. I 2.5.1 Ergänzung zum Zweck des Berliner Modells
- Kap. I 3.4 Ergänzung des Erfordernisses der Flurstücke 49 und 50 für die Gemeinbedarfsfläche
- Kap. I 4.1.1 Klarstellung der Bedeutung des Mobilitätskonzeptes von 2019
- Kap. II 3.4.3.1 und II 3.5.5.4 Anpassung zur Parkanlage als Lebensraum für Avifauna
- Kap. III 3.1.2 Ergänzung zur Größe der Energiezentrale
- Kap. III 3.4.1 Ergänzung des Hinweises zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung als Maßstab für die Stellplätze und eine Klarstellung zur Aufteilung der Stellplätze nach Nutzungen
- Kap. III 3.6.2 und III. 3.11 Anpassung und Klarstellung zum Anteil der Baurägerin an der öffentlichen Spielplatzfläche
- Kap. III 3.8 Klarstellung der Zuständigkeit für die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Kap. III 3.10 Ergänzung zum Raumbedarf für Verkehrsstationen der S-Bahn
- Kap. IV 1 Aktualisierung der Kapazitäten und Bedarfe an Schulplätzen und der Kitaplätze
- Kap. IV 2 Änderung zur Versorgungssituation mit Grünflächen
- Kap. IV 3 Ergänzung zur künftigen Fahrtennachfrage im ÖPNV
- Kap. IV 5. Ergänzung zu Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Folgende Fachgutachten werden ergänzt:

- Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung
  - o Ergänzung / Änderung der Untersuchung zu den Hinweisen aus der Behördenbeteiligung
  - o Textliche Ergänzung der Einschätzung der BVG zu den Straßen- und Bushaltestellen bei den Empfehlungen
  - o Textliche Ergänzung der Aufrechterhaltung der Busvorrangschaltung bei den Empfehlungen
  - o Präzisierung der Lage des Bahnhofs Gartenfeld
  - o Erläuterung zur Modal-Split-Abschätzung, Verkehrsverteilung sowie zu den Stellplätzen
  - o Ergänzung zur Quelle des Radverkehrsanteils im Ist-Zustand
- Korrektur und Ergänzung der Lärmtechnischen Untersuchung; Berechnungsansätze Sportanlagen und Anlagen Emissionsansätze Quartiersgarage
- Anpassung des Waldfachlichen Gutachtens zur Walderhaltungsabgabe
- Ergänzende Stellungnahme zum Bodengutachten bezüglich der Grundwassernutzungen
- Aktualisierung der Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung/-versickerung BReWa-BE und ergänzende Stellungnahme hinsichtlich Altlasten und der Regenentwässerung Rhenaniastraße
- Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Folgende Ergänzungen und Anpassungen werden im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

- § 7 Aufnahme der Kosten für die öffentliche Spielplatzfläche im Berechnungstool und Anpassung der Spielplatzflächen
- § 9 Ergänzung zur eingeschränkten Grundwassernutzung
- § 11 Korrektur zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und den Zuständigkeiten
- § 12 Berücksichtigung der Straßenaufweitung Rhenania- / Ecke Daumstraße im Berechnungstool und
- Ergänzung / Konkretisierung zur Übernahme der Kosten für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Kapazität am Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße durch die Bauträgerin
- § 14 Konkretisierung zur Walderhaltungsabgabe
- § 17 Ergänzung der Vertragsstrafe für die Kita
- Ergänzung der Anlagen

## **8 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Aufgrund der Anpassungen des Planentwurfs im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine erneute vollständige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 5-98 durchgeführt.

Die Beteiligung fand vom 15. August bis einschließlich 14. September 2022 statt. In diesem Rahmen wurden 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.08.2022 von der Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat II W beteiligt. Bei jeweils drei Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange (Nrn. 8, 20 und 31) wurden unterschiedliche (Unter-)Abteilungen mit a und b bezeichnet. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 36 Stellungnahmen (inkl. der mit a und b bezeichneten Stellungnahmen) ein. Davon gingen fünf Stellungnahmen verspätet ein. Alle Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine erneute Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren ab. 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verwiesen auf die jeweilige Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. 25 hatten keine Einwände, Anregungen oder Bedenken bzw. gaben lediglich Hinweise. 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken zu folgenden wesentlichen Themen:

### **Planzeichnung**

- Ergänzung der Straßenbegrenzungslinie im Norden der Rhenaniastraße
- Nicht korrekte Darstellung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der Quartiersgarage
- Forderung nach Aufnahme der Straßenbahn in die Planzeichnung
- gesonderte Festsetzung des Baudenkmals
- Forderung nach Aufweitung der Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

### **Verkehrs- und Erschließungstechnische Untersuchung**

- Form, Aufbau, Aussagekraft und Qualität der Untersuchung
- Unsicherheit und Offenheit der Planungsannahmen
- Modal Split Abschätzung / hoher Fußgängeranteil
- Umfang Leistungsfähigkeitsbetrachtung
- Verkehrsablauf / Knotenpunkt / Signalzeiten
- Straßenbahn / S-Bahn
  - o Geringer Radius der Straßenbahn

- Länge und Lage der Straßenbahnhaltestelle Daum-/ Rhenania- und Pohleseestraße
- Linksabbiegestreifen Quartiersgarage und Straßenbahn
- Stellplätze
  - Stellplätze, fehlender Nachweis zu Angebot und Nachfrage
  - Berücksichtigung von Besucher- und Lieferverkehr
  - Zusammenwirken von Stellplätzen und Verkehrserzeugung
- Straßen
  - zeitliches Erfordernis des Umbaus des Knotenpunktes Daumstraße Ecke Rhenaniastraße
  - Berücksichtigung des ÖPNV bei der Knotenpunktgestaltung im Bereich Daumstraße/Rhenaniastraße bzw. Pohleseestraße

#### **Niederschlagsentwässerung**

- Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Straßen

#### **Lärm**

- Erhöhte Taktung der Straßenbahn und Schallauswirkungen

#### **Schule**

- Möglichkeit der schulischen Nutzung der Flächen e und f
- Schulwegsicherung und Baugrenze an der Rhenaniastraße

#### **Natur und Umwelt**

- Gewässerunterhaltung
- Klima
  - Erhöhte Hitzebelastung und Beeinträchtigung der Kaltluftschneise Richtung Norden durch die Lärmschutzwand / Begrünung
- Biotopverbund / Fassadenbegrünung
- Artenschutz- und Baumschutz
  - höheres Ausgleichsverhältnis bei den Nistkästen
  - Abstimmungsbedarf zum Ersatzhabitat für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz
  - Erhalt von Alteichen im WA 1

#### **Städtebaulicher Vertrag**

- höheres Ausgleichsverhältnis bei den Nistkästen und dem Ersatzhabitat für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz
- Forderung einer Verpflichtung zur Durchführung der Straßenbauarbeiten im öffentlichen Straßenland

#### **Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung**

Die Abwägung führte zu folgenden Änderungen / Ergänzungen:

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen):**

- Redaktionelle Änderung der Signatur für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt am Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“

**Ergänzung von Fachgutachten**

- Schalltechnische Untersuchung
  - o Prüfung und Erarbeitung einer Stellungnahme (Nr.) 2 zu den Auswirkungen einer Takterhöhung der Straßenbahn
- Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung
  - o Erarbeitung einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - o Prüfung, Überarbeitung und Abstimmung zur Größe des Ersatzhabitats für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz

**Ergänzung und Aktualisierung der Begründung**

- Kap. I 1.2 und 1.5.2 Ergänzung / redaktionelle Änderung der Begründung zur Bestandssituation der Rhenaniastraße
- Kap. I 5. und 4.2.1 Aktualisierung und Ergänzung zu den aktuellen Entscheidungen / Festlegungen zum Brückenbau von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße sowie zur Straßenbahn.
- Kap. I 2.1.4 und III 2 Korrektur der Bezeichnung der Darstellung im FNP
- Kap. I 2.3.4.1 Aktualisierung der Aussagen zum übergeordneten Straßennetz in einem Unterkapitel
- Kap. I 4.2.3 Aktualisierung zur Regenentwässerung in der Rhenaniastraße vor dem Hintergrund aktueller Festlegungen zur Straßenbahn und zum Brückenbauwerk von der Insel Gartenstadt zur Rhenaniastraße
- Kap. II 3.5.3.5 und 3.5.7 sowie III 3.5.7 Anpassung zur Anzahl der Nistkästen
- Anpassung der Fläche des Ersatzhabitats für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz in verschiedenen Kapiteln
- Kap. IV 1 Ergänzung zum Stand der Investitionsplanung der HOWOGE-Schulbaumaßnahme.
- Kap. IV 5 redaktionelle Änderung, Streichung, dass Haushaltsmittel für den Grundstücksonkauf der beiden Flurstücke 49 und 50 erforderlich sind
- und weitere kleine redaktionelle Änderungen und Anpassungen

**Ergänzungen im Städtebaulichen Vertrag**

- höheres Ausgleichsverhältnis bei den Nistkästen für Vögel und Anpassung der Fläche des Ersatzhabitats für den Girlitz und Stieglitz
- redaktionelle Korrekturen

**9 Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 5-98 „Rhenaniastraße“ wurde mit Bekanntmachung vom 28. Juli 2022 am 05. August 2022 im Amtsblatt (ABl. Nr. 31, Seite 2079) und am 12. August 2022 in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und als Aushang beim Bezirksamt Spandau angekündigt.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan in Form der Planzeichnung mit Begründung, Stand 28.07.2022, die begleitenden Fachgutachten und teilweise ergänzende Stellungnahmen zu den Gutachten sowie umweltrelevante Stellungnahmen aus den Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und der Städtebauliche Vertrag Stand August 2022 konnten vom 15. August 2022 bis einschließlich 14. September 2022 im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin) sowie im Internet unter: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren) oder über die Beteiligungsplattform: [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) eingesehen werden.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 12 Stellungnahmen von 11 Bürgern/Bürgerinnen/Verband ein. Ein Bürger/eine Bürgerin hat zwei Stellungnahmen (Nr. 7 a und b) abgegeben. Eine Stellungnahme (Nr. 10) war nicht vollständig lesbar. Der Bürger/die Bürgerin wurde angeschrieben und gebeten, die vollständige Stellungnahme nachzureichen. Es folgte aber keine erneute Stellungnahme.

Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

#### **Verfahren**

- Öffentlichkeitsbeteiligung Größe und Lesbarkeit der Planzeichnung
- Handhabung der Begründung
- Wunsch nach einer Informationsveranstaltung
- Es ständen Naturschutz relevante Gutachten nicht zur Verfügung, daher ist teilweise kein Nachvollzug der Untersuchungsmethodik möglich.

#### **Auswirkung der Entwicklung, allgemein**

- Kein Mehrwert für Nachbarschaft
- Optische Verschlechterung
- Entwicklung verringert den Wert von Grundstücken in der Umgebung

#### **Nutzungen**

Bewohnerstruktur / Gesunde Soziale Mischung berücksichtigen

- Gewerbe / Gewerbestandorte berücksichtigen, da Gewerbe vertrieben wurde
- Schule
  - o Überplanung privater Flurstücke für Gemeinbedarf
  - o Frage: Wann sind welche Schultypen vorhanden?
- weitere Einrichtungen
  - o Weitere Infrastruktur (Kultur/Freizeitangebote und Gesundheitswesen) mit planen
  - o Frage: Was ist mit den denkmalgeschützten Gebäuden vorgesehen?

#### **Private Grünfläche und Freiraumplanung**

- Private Grünfläche / Frage: Inwieweit ist die Parkanlage auch öffentlich nutzbar?
- Mehr Grün vorsehen, da viele gesunde Bäume vorhanden waren
- Beachten, dass Müllsammelplätze nicht stören
- Klimawandel berücksichtigen und entsprechend verträgliche Pflanzen verwenden
- Pflanzen verwenden, die der Tierwelt als Futter- und Vermehrungsflächen dienen

#### **Verkehr /Erschließung**

- Busse reichen nicht / Straßenverbindung muss gebaut werden
- Es entsteht mehr Durchgangsverkehr
- Flurstück 50: Von Seiten des Eigentümers keine Einigung mit der Howoge zum Ankauf, daher soll die Erschließung gesichert werden.
- ÖPNV
  - o Sofortiger Baustopp, solange die S-Bahn nicht in Betrieb ist
  - o Verlängerung der S-Bahn sei nicht berücksichtigt
  - o Keine Quartiersgarage bauen, solange kein leistungsfähiges Schienennetz vorhanden ist
- Stellplätze
  - o Verknappung von Stellplätzen durch künftige Bewohner
  - o Frage: Wieviel Pkw-Parkplatzfläche ist verfügbar?



**Umwelt und Natur**

- Naturschutz
  - o Es soll ökologisch gebaut werden
  - o Es sollen nur gebietsheimische Arten verwendet werden und durch eine Pflanzliste festgesetzt werden.
  - o Bäume werden gefällt
  - o Fassadenbegrünung vorsehen
  - o Gebietsheimische Arten vorsehen und in Pflanzliste sichern
- Artenschutz
  - o Schutz der Fauna durch mehr Grün
  - o Vorkommen des Bibers an der Stelle sei nicht natürlich, daher kein Argument gegen die S-Bahnverlängerung
  - o Es fehlen Schutzmaßnahmen für den Biber (da an dem Ausbau der Rhenaniastraße festgehalten wird)
  - o Insektenfreundliche Beleuchtung soll künftig festgesetzt werden
- Immissionen
  - o Mehr Geräusche durch die Schule
  - o Mehr Lärm durch Verkehr
  - o Mehr Müll
  - o Luft verschlechtert sich durch Baumfällung
- Klimaschutz
  - o Versiegelung trägt zum schlechten Klima bei
  - o ökologischen Bauen
  - o begrünte Fassaden vorsehen
- Umgang mit Altlasten / Was passiert mit den belasteten Böden?

**Regenwassermanagement**

- Straßenbaumbewässerung vorsehen

Im Ergebnis führen die Hinweise und Bedenken zu keiner Änderung des Bebauungsplans und zu einer Ergänzung der Begründung.

Ergänzung der Begründung

Kap. II 3.2.2.1 zur Untersuchungsmethodik Biotoptypenkartierung

Kap. III 3.1.3 zur Erforderlichkeit der Überplanung privater Flurstücke für Gemeinbedarf

## **B Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl.S.1119).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Wohnungsbauprojekte Äußere Stadt – II W -

## **C Anhang**

### **a Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage Nahversorger Dienstleistung“ dient der Unterbringung von Stellplätzen und der Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind:

- Garagenstellplätze,
- Dienstleistungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>; zulässig sind nur die, in den Ausführungsvorschriften AV Zentren und Einzelhandel 2020 im Anhang I Nr. 1.1 aufgeführten, nahversorgungsrelevanten Sortimente:
  - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
  - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
  - Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel,
  - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
  - Organisationsmittel für Büro Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen zur Versorgung mit Energie.

1.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für Gemeinbedarf durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Schule dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden. Diese Nebenanlagen und Einrichtungen können bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 2.2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

#### **3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 in der Fläche mit der Bezeichnung C wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 82 m nicht überschreiten.

#### 4 Weitere Arten der Nutzung

- 4.1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F sowie G und H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 4.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### 5 Immissionsschutz

- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linie R, Q, P, O sowie im WA 1.3 entlang der Linie R, Q, G, P, O jeweils bis zu einer Tiefe von 18,5 m, im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linie R, S jeweils bis zu einer Tiefe von 1 m sowie im WA 1.2, WA 1.3 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linie O, N jeweils bis zu einer Tiefe von 1 m

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

mit jeweils mindestens einem Fenster von den genannten Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen bei denen mindestens zwei Außenwände zu den genannten Linien orientiert sind.

Für diese Wohnungen 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.

- 5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 auch auf der Fläche O, N, M, O

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Linie O,N,M abgewandt ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen bei denen mindestens zwei Außenwände zu der Linie O, N, M orientiert sind.

Für diese Wohnungen 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.

5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Linie R, Q, P, O bis zu einer Tiefe von 18,5 m, entlang der Linie R, S bis zu einer Tiefe von 24 m und entlang der Linie O, N bis zu einer Tiefe von 7 m

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

mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein.

Zusätzlich gilt diese Anforderung entlang von Bebauung unterbrochenen Bereichen an der Linie Q, P bis zu einer Tiefe von 33 m.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Gebäudeecken bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zum Blockinnenbereich orientiert sind.

Für diese Wohnungen 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.

5.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3.1 entlang der jeweiligen Linie Q, P und im WA 1.3 entlang der Linie Q, G, P jeweils bis zu einer Tiefe von 18,5 m 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 zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die entlang den jeweiligen genannten Linien orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- 5.5 Zum Schutz vor Lärm ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3 die festgesetzte Wohnnutzung in der Fläche mit der jeweiligen Bezeichnung B erst dann zulässig, wenn in der Fläche mit der jeweiligen Bezeichnung A, im WA 1.1 sowie im WA 1.2 entlang der Linie Q, P und im WA 1.3 entlang der Linie Q, G, P eine lückenlose Bebauung mit jeweils einer Oberkante von mindestens 53,3 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
- 5.6 Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 die festgesetzte Wohnnutzung in der Fläche mit der Bezeichnung D erst dann zulässig, wenn in der Fläche mit der Bezeichnung C entlang der Linie Q, P eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 48,3 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
- 5.7 Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 2 die festgesetzte Wohnnutzung in der Fläche mit der Bezeichnung D erst dann zulässig, wenn in der Fläche mit der Bezeichnung C entlang der Linie Q, P eine Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 48,3 m über NHN, mit höchstens zwei Unterbrechungen, die eine Länge von 13,6 m nicht überschreiten dürfen, errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die genannte Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
- 5.8 Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig zu begrünen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

## 6 Grünfestsetzungen

- 6.1 Auf den Flächen e und f mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege.
- 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- 6.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ sind jeweils mindestens 75 vom Hundert der Dachflächen des obersten Geschosses extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

## 7 Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Die Flächen a, b und c sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3 m zu belasten. Die Fläche d ist mit einem Gehrecht zugunsten der

Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes in einer Breite von 3,5 m zu belasten.

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

### **Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Baudenkmale**

Das in die Denkmalliste Berlin (Stand: 12.10.2018) eingetragene Baudenkmal „Maschinenhaus und Siebwerk 2 der ehem. Pulverfabrik“ mit der Denkmalnummer 09085752 wird nachrichtlich übernommen.

#### **Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Tegel**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Tegel (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Tegel 'Wasserschutzgebietsverordnung Tegel' vom 31. August 1995 (GVBl. S. 579))

### **Hinweise**

#### **380-kV-Kabelanlage Teufelsbruch – Reuter 907/908**

Für jegliche Nutzungsänderung (auch temporär) und bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen im Bereich des Anlagenbestandes (10 m beidseitig der Trassenachse 380-kV-Kabelanlage Teufelsbruch – Reuter 907/908) ist die Zustimmung des Anlagenbetreibers (50Hertz) einzuholen.

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

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

**b. Anlagen**

- 1 Biotoptypenkartierung
- 2 Baumkartierung
- 3a-c Baumtabelle
- 4 Fauna
- 5 Immissionspunkte (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung  
A. Wilke, 2022)

Die Anlagen 1-5 folgen hintereinander.



**Biotypen Bestand**

**Punktbiotop**

- einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (0715311)
- sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, Altbaum (0715211)
- sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, mittleres Alter (0715212)
- sonstiger Einzelbaum, nicht heimische Baumart, überwiegend mittleres Alter (0715221)

**Linienbiotope**

- Baumreihe, geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), heimische Arten (07142511)
- sonstige Hecken, geschlossen, ältere Bestände, überwiegend heimische Arten (07135111)

**Flächenbiotope**

- moderate Landreitgrünflächen (03210)
- moderate Landschaft mit Gehölzbewuchs (032102)
- sonstige ruderaler Pionier- und Hochmoorrasen (03229)
- hochwüchsige, stark microphile und ausdauernde ruderaler Staudenrasen mit Gehölzbewuchs, verarmte Ausprägung (0324322)
- moderate Wiesen, typische, anenreiche Ausprägung (051131)
- ausdauernder Tritrasen (05171)
- einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (0715312)
- einschichtige oder kleine Baumgruppe, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (0715322)
- mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt (07311)
- mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt (07321)
- sonstige Vorwälder frischer Standorte (082828)
- Zoogärten (101112)
- Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe) mit Bäumen (102712)
- Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1m Höhe) ohne Bäume (102721)
- Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1m Höhe) mit Bäumen (102722)
- Hecke (Fornschrein) mit Bäumen (102732)
- Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfächen (in Betrieb) (12310)
- Industrie- und Gewerbebrache (12320)
- Straße mit Asphalt- oder Betondecke (12612)
- Parkplätze, nicht versiegelt (12641)
- Parkplätze, nicht versiegelt, mit Baumbestand (126411)
- lehrstögeller Weg (incl. Pflaster) (12653)
- versiegelter Weg (12654)
- Lagerflächen (12740)
- sonstige überwiegend versiegelte Flächen (12750)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
- Baugebiete
- Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98





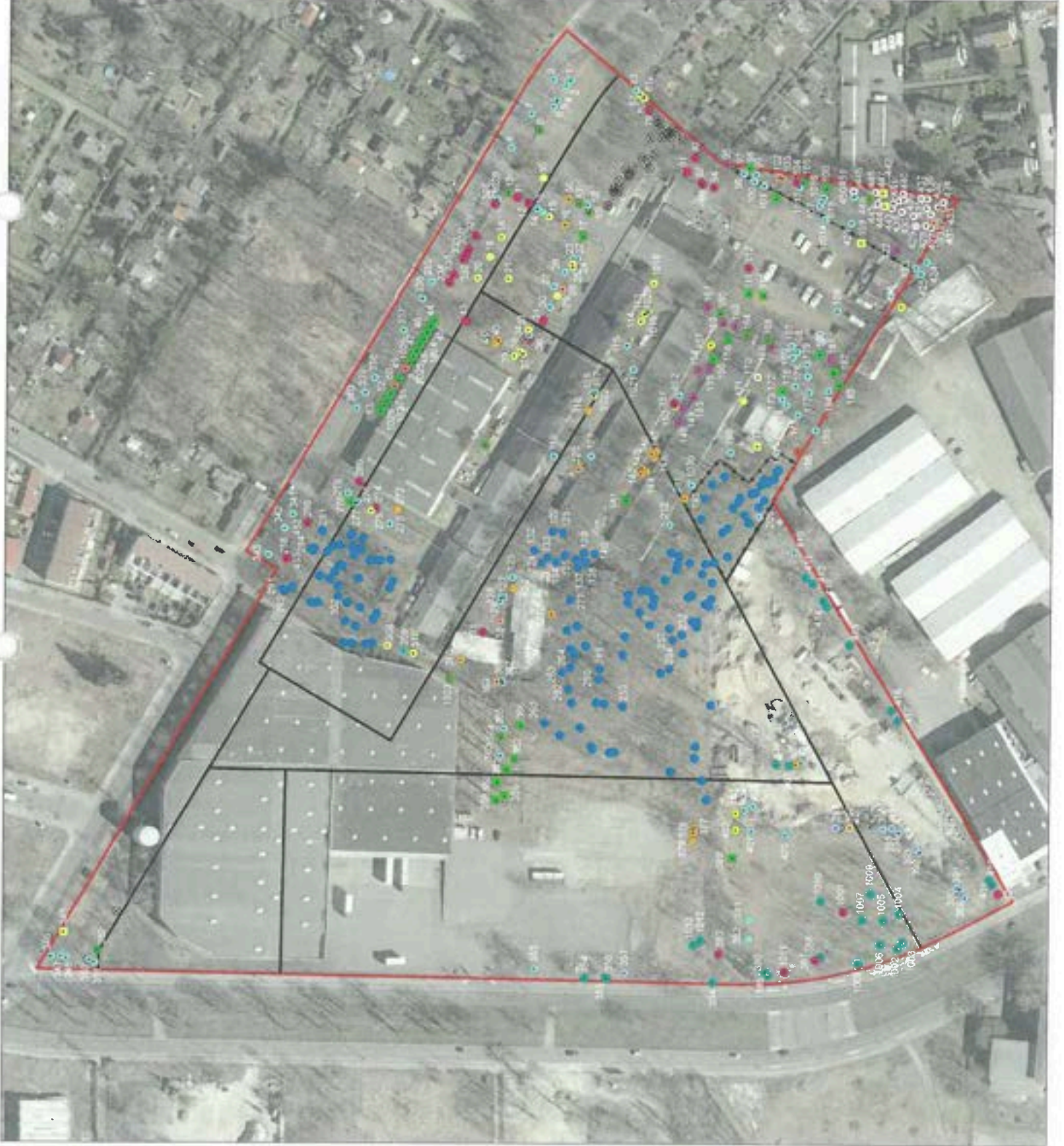
# Bäume Bestand

Anhang 2

- Schutz gemäß BaumSchVO
- Schutz gemäß BaumSchVO, wertvolle Alteiche
- Schutz gemäß LWaldG
- Schutz gemäß LWaldG, wertvolle Alteiche/-ulme
- Baumfällung

## Baumarten

- Berg-Ahorn
- Eschen-Ahorn
- Feld-Ahorn
- Flatter-Ulme
- Gemeine Esche
- Hybrid-Eiche
- Hänge-Birke
- Kanadische Pappel
- Linde
- Pappel
- Robinie
- Roskastanie
- Rot-Eiche
- Schwarz-Erle
- Silber-Pappel
- Spitz-Ahorn
- Stiel-Eiche
- Ulme
- Zerr-Eiche
- Zitter-Pappel
- Baugebietsgrenze
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
- Geplungsbereich des Bebauungsplans 5-98



FP& GmbH 31.05.2022

Maßstab 1:1.600





## Fläche für den Gemeinbedarf "Schule"

Baumnr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baumschutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
13	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80+85	165	1 ja	ja	nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
14	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		84	4 nein	nein	nein	1	0	0	0	
15	Acer negundo	Eschen-Ahorn		80	2 ja	ja	nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
16	Betula pendula	Hänge-Birke	100+100+103	303	1 ja	ja	nein	5	16-18	389,22 €	1.946,10 €	
17	Quercus robur	Stiel-Eiche		164	2 ja	ja	nein	3	14-16	316,81 €	950,43 €	x
21	Acer negundo	Eschen-Ahorn	38+60+60+71+111+111	413	1 ja	ja	nein	6	16-18	389,22 €	2.335,32 €	
22	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		107	0 ja	ja	nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
23	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	58+71	129	1 ja	ja	nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
24	Acer negundo	Eschen-Ahorn	62+69	131	1 ja	ja	nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
25	Acer negundo	Eschen-Ahorn		124	2 ja	ja	nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
26	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		80	2 ja	ja	nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
27	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		81	1 ja	ja	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
28	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		102	2 ja	ja	nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
29	Acer negundo	Eschen-Ahorn	63+74+91	228	3 nein	nein	nein	3	0	0	0	
30	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		180	1 ja	ja	nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
31	Robinia pseudoacacia	Robinie		122	4 nein	nein	nein	2	0	0	0	
56	Ulmus spec.	Ulme		121	1 ja	ja	nein	2	16-18	443,53 €	887,06 €	
57	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		110	0 ja	ja	nein	1	18-20	610,99 €	610,99 €	
58	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	77+92	169	0 ja	ja	nein	3	18-20	543,10 €	1.629,30 €	
59	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		106	1 ja	ja	nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
79	Robinia pseudoacacia	Robinie	69+87	156	2 ja	ja	nein	2	14-16	316,81 €	633,62 €	
80	Acer negundo	Eschen-Ahorn		80	1 ja	ja	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
81	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		92	1 ja	ja	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
82	Acer negundo	Eschen-Ahorn	51+87	138	2 ja	ja	nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
83	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	101+112	213	1 ja	ja	nein	4	16-18	389,22 €	1.556,88 €	
90	Robinia pseudoacacia	Robinie		80	1 ja	ja	nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
91	Robinia pseudoacacia	Robinie	54+70	124	4 nein	nein	nein	2	0	0	0	

Baumnr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baumschutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
92	Robinia pseudoacacia	Robinie		80	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
93	Robinia pseudoacacia	Robinie	70+72	142	1 ja		nein	2	16-18	443,53 €	887,06 €	
94	Robinia pseudoacacia	Robinie	74+86+132	292	1 ja		nein	4	16-18	443,53 €	1.774,12 €	
95	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		226	1 ja		ja					
96	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		100	1 ja		ja					
97	Quercus robur	Stiel-Eiche		207	1 ja		ja					x
98	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		155	2 ja		ja					
99	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		199	2 ja		nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
100	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	47+49+116	116	2 ja		ja					
101	Quercus robur	Stiel-Eiche		199	1 ja		nein	3	16-18	443,53 €	1.330,59 €	x
102	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		168	1 ja		ja					
103	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	78+115	193	1 ja		ja					
104	Robinia pseudoacacia	Robinie	72+88	160	1 ja		ja					
105	Quercus robur	Stiel-Eiche		133	1 ja		ja					
106	Quercus robur	Stiel-Eiche		188	0 ja		ja					
107	Populus spec.	Pappel		80	0 ja		ja					
108	Aesculus hippocastanum	Roskastanie		209	1 ja		nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
109	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		194	1 ja		nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
110	Quercus robur	Stiel-Eiche		215	0 ja		nein	4	18-20	610,99 €	2.443,96 €	x
111	Quercus robur	Stiel-Eiche		335	0 ja		nein	7	18-20	610,99 €	4.276,93 €	x
112	Robinia pseudoacacia	Robinie		120	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
113	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	83+89+99	271	0 ja		nein	5	18-20	543,10 €	2.715,50 €	
114	Acer negundo	Eschen-Ahorn	79+99	178	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
115	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	70+79+81+84+84	398	2 ja		nein	8	14-16	280,60 €	2.244,80 €	
148	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		121	0 ja		nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
149	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		96	2 ja		nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
150	Acer negundo	Eschen-Ahorn	45+52+53+59+65	229	1 ja		nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
151	Robinia pseudoacacia	Robinie		88	2 ja		nein	1	14-16	316,81 €	316,81 €	
152	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		166	1 ja		nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	



Baumnr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baumschutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
153	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		106	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
154	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		115	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
155	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		106	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
156	Quercus robur	Stiel-Eiche		88	2 ja		nein	1	14-16	316,81 €	316,81 €	
157	Tilia spec.	Linde		93	0 ja		nein	1	18-20	610,99 €	610,99 €	
158	Quercus robur	Stiel-Eiche		101	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
159	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		94	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
160	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		94	2 ja		nein	1	14-16	316,81 €	316,81 €	
161	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		131	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
163	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		95	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
164	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		105	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
165	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		82	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
166	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		80	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
167	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		132	2 ja		nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
168	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		96	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
169	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		151	2 ja		nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
170	Quercus x rosacea	Hybrid-Eiche		95	0 ja		nein	1	18-20	610,99 €	610,99 €	
171	Acer negundo	Eschen-Ahorn		112	3 nein		nein	1	0	-	- €	
172	Quercus robur	Stiel-Eiche		247	0 ja		nein	5	18-20	610,99 €	3.054,95 €	x
173	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		80	2 ja		nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
174	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		80	2 ja		nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
175	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		140	0 ja		nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
176	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		121	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
177	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		172	1 ja		nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
178	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		100	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
179	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		102	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
180	Quercus robur	Stiel-Eiche		136	0 ja		nein	2	18-20	610,99 €	1.221,98 €	
181	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		193	4 nein		nein	3	0	-	- €	
182	Quercus robur	Stiel-Eiche		264	1 ja		nein	5	16-18	443,53 €	2.217,65 €	x

Baumnr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baumschutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
183	Quercus robur	Stiel-Eiche		204	1 ja		nein	4	16-18	443,53 €	1.774,12 €	x
184	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		161	2 ja		nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
185	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		136	0 ja		nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
186	Quercus robur	Rot-Eiche	86+106	192	1 ja		nein	3	16-18	443,53 €	1.330,59 €	
189	Aesculus hippocastanum	Roskastanie		145	0 ja		nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
190	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		185	2 ja		nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
205	Populus spec.	Pappel		147	2 ja		nein					
211	Betula pendula	Hänge-Birke		88	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
421	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		130	0 ja		ja					
422	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		110	1 ja		ja					
427	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		120	1 ja		ja					
428	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		100	2 ja		ja					
429	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		110	4 nein		ja					
430	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		120	1 ja		ja					
431	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		110	2 ja		ja					
432	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		80	0 ja		ja					
433	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		80	0 ja		ja					
434	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		100	1 ja		ja					
435	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		90	0 ja		ja					
436	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		90	1 ja		ja					
437	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		90	1 ja		ja					
438	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		110	0 ja		ja					
439	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		90	0 ja		ja					
440	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		90	1 ja		ja					
441	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		100	1 ja		ja					
442	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		90	0 ja		ja					
443	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		90	0 ja		ja					
444	Aesculus hippocastanum	Roskastanie		80	0 ja		ja					
445	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		80	0 ja		ja					



Baumnr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baumschutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
446	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		110	0 ja	ja	ja					
447	Aesculus hippocastanum	Roskastanie		80	0 ja	ja	ja					
448	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		120	0 ja	ja	ja					
449	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		90	1 ja	ja	ja					
450	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		130	1 ja	ja	ja					
451	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		90	0 ja	ja	ja					
1014	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		144	1 ja	nein	nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
1015	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	15+28+71	80	1 ja	ja	ja					
1016	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	13+22+32+33+51+56	107	0 ja	ja	ja					
1017	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	30+88	80	2 ja	ja	ja					
1018	Acer negundo	Eschen-Ahorn	44+54	80	1 ja	nein	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
1019	Acer negundo	Eschen-Ahorn		87	1 ja	nein	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
1020	Acer negundo	Eschen-Ahorn		107	1 ja	nein	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
1021	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	21+41+45+50+52	102	1 ja	nein	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
1030	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	13+16+23+30	80	0 ja	nein	nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
1031	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		100	0 ja	ja	ja					
<b>Anzahl/Kosten Ersatzbäume</b>										<b>185</b>	<b>72.752,63 €</b>	

## Wohngebiet WA 1

Baumnr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baumschutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
353	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		268	1 ja	ja	nein	5	16-18	389,22 €	1.946,10 €	
354	Populus canadensis	Kanadische Pappel	62+63+80	205	0 ja	ja	nein	3	18-20	543,10 €	1.629,30 €	
355	Populus canadensis	Kanadische Pappel	42+72	80	0 ja	ja	nein	0	18-20	543,10 €	543,10 €	
356	Populus canadensis	Kanadische Pappel		80	0 ja	ja	nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
357	Populus spec.	Pappel	49+71+79+93	243	1 ja	ja	nein	4	16-18	389,22 €	1.556,88 €	
358	Quercus robur	Stiel-Eiche		316	0 ja	ja	nein	6	18-20	610,99 €	3.665,94 €	x

Baum-nr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz	Siche-rung Fest-setzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Quali-tät	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
359	Quercus robur	Stiel-Eiche		231	0 ja		nein	4	18-20	610,99 €	2.443,96 €	x
360	Quercus robur	Stiel-Eiche		230	0 ja		nein	4	18-20	610,99 €	2.443,96 €	x
377	Betula pendula	Hänge-Birke		114	2 ja		nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
378	Betula pendula	Hänge-Birke		113	2 ja		nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
379	Betula pendula	Hänge-Birke		163	4 nein		nein	2	20	0	- €	
380	Quercus robur	Stiel-Eiche		296	1 ja		nein	6	16-18	443,53 €	2.661,18 €	x
381	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		278	3 nein		nein	5	50	0	- €	
382	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		225	3 nein		nein	4	40	0	- €	
383	Robinia pseudoacacia	Robinie	73+95	188	2 ja		nein	2	14-16	316,81 €	633,62 €	
384	Populus canadensis	Kanadische Pappel		90	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
385	Populus canadensis	Kanadische Pappel		92	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
386	Populus canadensis	Kanadische Pappel	92+117	209	0 ja		nein	3	18-20	543,10 €	1.629,30 €	
387	Robinia pseudoacacia	Robinie	58+69	127	1 ja		nein	2	16-18	443,53 €	887,06 €	
388	Populus canadensis	Kanadische Pappel		98	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
397	Populus alba	Silber-Pappel		101	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
399	Populus spec.	Pappel	110+121+123	354	1 ja		nein	5	16-18	389,22 €	1.946,10 €	
400	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		274	1 ja		nein	5	16-18	389,22 €	1.946,10 €	
401	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		181	2 ja		nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
402	Tilia spec.	Linde	60+127	187	1 ja		nein	3	16-18	443,53 €	1.330,59 €	
403	Tilia spec.	Linde		186	1 ja		nein	3	16-18	443,53 €	1.330,59 €	
404	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		137	2 ja		nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
405	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		161	2 ja		nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
1001	Robinia pseudoacacia	Robinie	44+46+60	60	2 ja		nein	1	14-16	316,81 €	316,81 €	
1002	Populus canadensis	Kanadische Pappel	18+26+38+43+46+53+60	113	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
1003	Populus canadensis	Kanadische Pappel	20+30+60	80	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
1004	Populus canadensis	Kanadische Pappel	48+78	80	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
1005	Populus canadensis	Kanadische Pappel	38+46+51	80	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
1006	Populus canadensis	Kanadische Pappel	10+20+28+60+120	180	0 ja		nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
1007	Populus canadensis	Kanadische Pappel	20+46+72	80	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	



Baum-nr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz	Siche-rung Fest-setzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Quali-tät	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
1008	Populus canadensis	Kanadische Pappel	68+69	137	0 ja	0 ja	nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
1009	Populus canadensis	Kanadische Pappel	33+58+60	118	1 ja	1 ja	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
1010	Populus canadensis	Kanadische Pappel	26+36+45+62	80	1 ja	1 ja	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
1011	Robinia pseudoacacia	Robinie	42+52+53	105	0 ja	0 ja	nein	1	18-20	610,99 €	610,99 €	
1012	Populus canadensis	Kanadische Pappel	55+70	125	0 ja	0 ja	nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
1013	Populus canadensis	Kanadische Pappel		106	0 ja	0 ja	nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
<b>Anzahl/Kosten Ersatzbäume</b>									<b>97</b>		<b>39.723,20 €</b>	

## Wohngelände WA 2

Baum-nr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz	Siche-rung Fest-setzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Quali-tät	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
33	Acer negundo	Eschen-Ahorn	54+111	165	2 ja	2 ja	nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
34	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	73+75	148	1 ja	1 ja	nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
36	Robinia pseudoacacia	Robinie		80	4 nein	4 nein	nein	1	10	0	- €	
37	Acer negundo	Eschen-Ahorn		90	2 ja	2 ja	nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
38	Acer negundo	Eschen-Ahorn		128	1 ja	1 ja	nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
39	Acer negundo	Eschen-Ahorn	52+56+82	194	2 ja	2 ja	nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
40	Betula pendula	Hänge-Birke		119	2 ja	2 ja	nein	1	14-16	280,60 €	280,60 €	
41	Betula pendula	Hänge-Birke		102	4 nein	4 nein	nein	1	10	0	- €	
43	Robinia pseudoacacia	Robinie		175	3 nein	3 nein	nein	2	20	0	- €	
54	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		167	0 ja	0 ja	nein	3	18-20	610,99 €	1.832,97 €	
116	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		93	1 ja	1 ja	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
117	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	52+88	140	2 ja	2 ja	nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
119	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		89	0 ja	0 ja	nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
272	Betula pendula	Hänge-Birke		93	4 nein	4 nein	nein	1	10	0	- €	
273	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		140	0 ja	0 ja	nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
274	Robinia pseudoacacia	Robinie		122	2 ja	2 ja	nein	2	14-16	316,81 €	633,62 €	

Baum-nr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz	Siche-rung Fest-setzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Quali-tät	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
275	Acer negundo	Eschen-Ahorn		82	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
276	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	71+90+95	256	1 ja		nein	5	16-18	389,22 €	1.946,10 €	
277	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	54+65+72+97	288	0 ja		nein	6	18-20	543,10 €	3.258,60 €	
308	Acer negundo	Eschen-Ahorn		162	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
309	Populus tremula	Zitter-Pappel	35+96	96	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
310	Acer negundo	Eschen-Ahorn		94	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
1022	Acer negundo	Eschen-Ahorn	57+56+80	231	2 ja		nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
<b>Anzahl/Kosten Ersatzbäume</b>											<b>16.713,87 €</b>	

## Wohngelbiet WA 3

Baum-nr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz	Siche-rung Fest-setzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Quali-tät	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
389	Populus spec.	Pappel	84+131+219	434	1 ja		nein	6	16-18	389,22 €	2.335,32 €	
390	Populus spec.	Pappel		116	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
391	Populus spec.	Pappel	92+181	273	1 ja		nein	4	16-18	389,22 €	1.556,88 €	
392	Populus spec.	Pappel		205	1 ja		nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
393	Populus spec.	Pappel		190	2 ja		nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
394	Populus spec.	Pappel	113+125	238	2 ja		nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
395	Populus spec.	Pappel	68+87	155	2 ja		nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
396	Populus spec.	Pappel	75+92	167	2 ja		nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
410	Populus spec.	Pappel		110	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
411	Populus canadensis	Kanadische Pappel		110	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
412	Populus canadensis	Kanadische Pappel		170	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
413	Populus canadensis	Kanadische Pappel		170	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
414	Populus canadensis	Kanadische Pappel	90+140	230	3 nein		nein	3	0	0	- €	
415	Populus canadensis	Kanadische Pappel	130+180	310	1 ja		nein	5	16-18	389,22 €	1.946,10 €	
416	Populus canadensis	Kanadische Pappel		140	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	



Baum-nr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	All-Eiche
417	Populus canadensis	Kanadische Pappel	70+80	150	1 ja	1 ja	nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
418	Populus canadensis	Kanadische Pappel		145	0 ja	0 ja	nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
419	Populus canadensis	Kanadische Pappel		198	1 ja	1 ja	nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
420	Robinia pseudoacacia	Robinie		95	3 nein	3 nein	nein	1	0	0	- €	
<b>Anzahl/Kosten Ersatzbäume</b>											<b>16.501,12 €</b>	

**Öffentliche Verkehrsfläche**

Baum-nr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	All-Eiche
1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	77+84	161	1 ja	1 ja	nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	76+88	164	1 ja	1 ja	nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
3	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		80	0 ja	0 ja	nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
4	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	48+50+70	120	1 ja	1 ja	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
5	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	74+64	138	1 ja	1 ja	nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
6	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		80	1 ja	1 ja	nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
7	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		214	1 ja	1 ja	nein	4	16-18	389,22 €	1.556,88 €	
8	Ulmus laevis	Flatter-Ulme	66+76	142	1 ja	1 ja	nein	2	16-18	443,53 €	887,06 €	
9	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		259	1 ja	1 ja	nein	5	16-18	389,22 €	1.946,10 €	
10	Ulmus laevis	Flatter-Ulme	34+84	84	1 ja	1 ja	nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
11	Robinia pseudoacacia	Robinie		98	4 nein	4 nein	nein	1	0	0	- €	
12	Robinia pseudoacacia	Robinie	113+132	245	1 ja	1 ja	nein	4	16-18	443,53 €	1.774,12 €	
18	Acer negundo	Eschen-Ahorn	39+67+70	137	2 ja	2 ja	nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
19	Acer negundo	Eschen-Ahorn	60+76+83+85	304	3 nein	3 nein	nein	5	0	0	- €	
20	Acer negundo	Eschen-Ahorn		146	2 ja	2 ja	nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
44	Quercus robur	Stiel-Eiche		84	1 ja	1 ja	nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
45	Quercus robur	Stiel-Eiche		85	1 ja	1 ja	nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
46	Quercus robur	Stiel-Eiche		97	1 ja	1 ja	nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	

Baumnr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
47	Quercus robur	Stiel-Eiche		90	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
48	Quercus robur	Stiel-Eiche		86	0 ja		nein	1	18-20	610,99 €	610,99 €	
49	Quercus cerris	Zerr-Eiche		126	0 ja		nein	2	18-20	610,99 €	1.221,98 €	
50	Quercus robur	Stiel-Eiche		102	0 ja		nein	1	18-20	610,99 €	610,99 €	
51	Quercus cerris	Zerr-Eiche		105	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
52	Quercus robur	Stiel-Eiche		105	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
53	Quercus robur	Stiel-Eiche		92	2 ja		nein	1	14-16	316,81 €	316,81 €	
55	Acer negundo	Eschen-Ahorn	65+98+101+103	367	4 nein		nein	6	0	0	- €	
278	Quercus robur	Stiel-Eiche		194	1 ja		nein	3	16-18	443,53 €	1.330,59 €	x
279	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		91	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
280	Robinia pseudoacacia	Robinie		135	1 ja		nein	2	16-18	443,53 €	887,06 €	
328	Robinia pseudoacacia	Robinie	50+67	117	2 ja		nein	1	14-16	316,81 €	316,81 €	
329	Robinia pseudoacacia	Robinie	75+84+91	250	1 ja		nein	4	16-18	443,53 €	1.774,12 €	
330	Robinia pseudoacacia	Robinie	50+75	125	1 ja		nein	2	16-18	443,53 €	887,06 €	
331	Robinia pseudoacacia	Robinie	52+68+73	193	0 ja		nein	3	18-20	610,99 €	1.832,97 €	
332	Robinia pseudoacacia	Robinie		81	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
333	Robinia pseudoacacia	Robinie	70+85+96+107	358	1 ja		nein	5	16-18	443,53 €	2.217,65 €	
334	Robinia pseudoacacia	Robinie		118	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
335	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		190	2 ja		nein	3	14-16	280,60 €	841,80 €	
336	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		80	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
337	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		93	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
338	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		80	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
339	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		192	1 ja		nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
340	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		192	1 ja		nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
341	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		170	1 ja		nein	3	16-18	389,22 €	1.167,66 €	
342	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		191	0 ja		nein	3	18-20	543,10 €	1.629,30 €	
343	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		80	0 ja		nein	1	18-20	543,10 €	543,10 €	
345	Aesculus hippocastanum	Roskastanie		163	0 ja		nein	2	18-20	543,10 €	1.086,20 €	
346	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		126	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	



Baumnr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baumschutz	Sicherung Festsetzung	Ersatz Anzahl	Ersatz Qualität	Ersatzkosten	Ersatzkosten summiert	Alt-Eiche
347	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		139	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
348	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		97	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
350	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	75+83	158	2 ja		nein	2	14-16	280,60 €	561,20 €	
351	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		97	1 ja		nein	1	16-18	389,22 €	389,22 €	
352	Acer campestre	Feld-Ahorn	60+66	126	2 ja		nein	2	14-16	316,81 €	633,62 €	
452	Robinia pseudoacacia	Robinie		146	0 ja		nein	2	18-20	610,99 €	1.221,98 €	
453	Robinia pseudoacacia	Robinie		205	1 ja		nein	3	16-18	443,53 €	1.330,59 €	
1024	Quercus robur	Stiel-Eiche		80	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
1025	Quercus robur	Stiel-Eiche		80	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
1026	Quercus robur	Stiel-Eiche		80	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
1027	Quercus robur	Stiel-Eiche		80	1 ja		nein	1	16-18	443,53 €	443,53 €	
1028	Quercus robur	Stiel-Eiche		80	0 ja		nein	1	18-20	610,99 €	610,99 €	
1029	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	53+76	129	1 ja		nein	2	16-18	389,22 €	778,44 €	
<b>Anzahl/Kosten Ersatzbäume</b>											<b>46.127,18 €</b>	
									<b>120</b>			

## Private Grünfläche mit Spielplatz

Baum-nr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz	Alt-Eiche
118	Betula pendula	Hänge-Birke		133	3	nein	
120	Betula pendula	Hänge-Birke		136	0	ja	
121	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		93	0	ja	
125	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	79+122	201	1	ja	
126	Betula pendula	Hänge-Birke		136	4	nein	
127	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	81+211	292	1	ja	
128	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		114	1	ja	
129	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	129+143+183	455	1	ja	
130	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		200	0	ja	
131	Robinia pseudoacacia	Robinie		150	0	ja	
141	Quercus robur	Stiel-Eiche		243	1	ja	x
142	Betula pendula	Hänge-Birke		80	1	ja	
143	Betula pendula	Hänge-Birke		106	0	ja	
144	Betula pendula	Hänge-Birke		95	4	nein	
145	Betula pendula	Hänge-Birke		80	4	nein	
146	Betula pendula	Hänge-Birke		112	2	ja	
147	Betula pendula	Hänge-Birke		114	4	nein	
212	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		123	0	ja	
270	Betula pendula	Hänge-Birke		83	0	ja	
361	Quercus robur	Stiel-Eiche		307	1	ja	x
362	Quercus robur	Stiel-Eiche		290	0	ja	x
363	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		197	2	ja	
364	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		212	0	ja	
365	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		150	1	ja	
366	Quercus robur	Stiel-Eiche		384	1	ja	x
367	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	40+107	107	1	ja	
368	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		86	2	ja	
369	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	75+107	182	0	ja	
370	Betula pendula	Hänge-Birke		153	0	ja	
406	Populus canadensis	Kanadische Papp	288+304	592	2	ja	
407	Populus canadensis	Kanadische Papp	U=103	103	2	ja	
408	Betula pendula	Hänge-Birke		80	2	ja	
409	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		192	1	ja	
1023	Ulmus laevis	Flatter-Ulme	30+30+30+43+45+63	80	3	nein	

## Außerhalb des Plangebietes

Baum-nr.	Baumart (wissenschaftlich)	Baumart (deutsch)	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Vitalität	Baum-schutz
423	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		160	0	ja
424	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		140	1	ja
425	Acer platanoides	Spitz-Ahorn		140	1	ja
426	Tilia cordata	Winter-Linde		80	0	ja

## Baume geschützt nach LWaldG

Baumnr.	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Baugebiet	Alt-Eiche	Alt-Ulme
187		127	Gemeinbedarf Schule		
188		143	Gemeinbedarf Schule		
191		152	Gemeinbedarf Schule		
192		156	Gemeinbedarf Schule		
193		239	Gemeinbedarf Schule	x	
194		78	Gemeinbedarf Schule		
195		96	Gemeinbedarf Schule		
196		137	Gemeinbedarf Schule		
197		132	Gemeinbedarf Schule		
198		110	Gemeinbedarf Schule		
202		126	Gemeinbedarf Schule		
203		116	Gemeinbedarf Schule		
204		89	Gemeinbedarf Schule		
206		83	Gemeinbedarf Schule		
207		103	Gemeinbedarf Schule		
208		102	Gemeinbedarf Schule		
209		88	Gemeinbedarf Schule		
210		139	Gemeinbedarf Schule		
220		259	Gemeinbedarf Schule		
281	112+125	237	Öffentliche Straße		
282		84	Öffentliche Straße		
283		90	Öffentliche Straße		
284	45+72+72+74	262	Öffentliche Straße		
290		144	Öffentliche Straße		
291	46+106	152	Öffentliche Straße		
292	56+134	190	Öffentliche Straße		
122		183	Private Grünfläche	x	
123		397	Private Grünfläche	x	
124		239	Private Grünfläche	x	
132		209	Private Grünfläche	x	
133		264	Private Grünfläche	x	
134		168	Private Grünfläche	x	
135		226	Private Grünfläche	x	
136		102	Private Grünfläche		
137		150	Private Grünfläche	x	
138		213	Private Grünfläche	x	
139		240	Private Grünfläche	x	
140		202	Private Grünfläche	x	
213		171	Private Grünfläche		
214		101	Private Grünfläche		
215		75	Private Grünfläche		
216		80	Private Grünfläche		
217		100	Private Grünfläche		
218		92	Private Grünfläche		
219		110	Private Grünfläche		



Baumnr.	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Baugebiet	Alt-Eiche	Alt-Ulme
221	66+69	135	Private Grünfläche		
222		108	Private Grünfläche		
223		156	Private Grünfläche		
224		86	Private Grünfläche		
225		102	Private Grünfläche		
226		81	Private Grünfläche		
227		80	Private Grünfläche		
228		104	Private Grünfläche		
229		117	Private Grünfläche		
230		160	Private Grünfläche		
231	94+157	251	Private Grünfläche		
232	82+90	172	Private Grünfläche	x	
233	106+124	230	Private Grünfläche		
234		190	Private Grünfläche	x	
235		180	Private Grünfläche		
236		83	Private Grünfläche		
237		170	Private Grünfläche	x	
238		168	Private Grünfläche		
239		165	Private Grünfläche		
240		134	Private Grünfläche		
241		123	Private Grünfläche		
242		198	Private Grünfläche		
243		157	Private Grünfläche		
244		171	Private Grünfläche		
245		215	Private Grünfläche		
246		192	Private Grünfläche		
247		212	Private Grünfläche		
248		241	Private Grünfläche		
249		176	Private Grünfläche	x	
250		225	Private Grünfläche	x	
251		194	Private Grünfläche		
252		190	Private Grünfläche		
253		326	Private Grünfläche	x	
254		119	Private Grünfläche		
255		187	Private Grünfläche		
256	53+60	113	Private Grünfläche		
257	68+68	136	Private Grünfläche		
258		152	Private Grünfläche		
259	83+90	173	Private Grünfläche		
260		315	Private Grünfläche	x	
261		96	Private Grünfläche		
262		242	Private Grünfläche		x
263		159	Private Grünfläche		x
264		236	Private Grünfläche	x	
265		80	Private Grünfläche		
266		100	Private Grünfläche		



Baumnr.	Stammumfang, mehrstämmig (cm)	Stammumfang gesamt (cm)	Baugebiet	Alt-Eiche	Alt-Ulme
267		85	Private Grünfläche		
268		85	Private Grünfläche		
269		96	Private Grünfläche		
271		362	Private Grünfläche	x	
371		211	Private Grünfläche		
372		150	Private Grünfläche		
373		279	Private Grünfläche		
374		216	Private Grünfläche		
375		222	WA 1		
376		287	WA 1		
285	42+71+80	193	WA 2		
287		85	WA 2		
289		156	WA 2		
293	63+94+124	280	WA 2		
294		185	WA 2		
295	42+79+95	216	WA 2		
296		120	WA 2		
297		80	WA 2		
298	43+75	118	WA 2		
299		115	WA 2		
300	43+102	145	WA 2		
301		91	WA 2		
302		160	WA 2		x
303	82+120+135+171	508	WA 2		
304		117	WA 2		
305	64+76+82	222	WA 2		
306		136	WA 2		
307		110	WA 2		
311	91+109	200	WA 2		
312		78	WA 2		
313		161	WA 2		
314		127	WA 2		
315		75	WA 2		
316		130	WA 2		
317	46+72	118	WA 2		
318		78	WA 2		
319		85	WA 2		
320		115	WA 2		
321	84+85+105	274	WA 2		
322		145	WA 2		
323		92	WA 2		
324		184	WA 2		
325		111	WA 2		
326		95	WA 2		
327		212	WA 2		





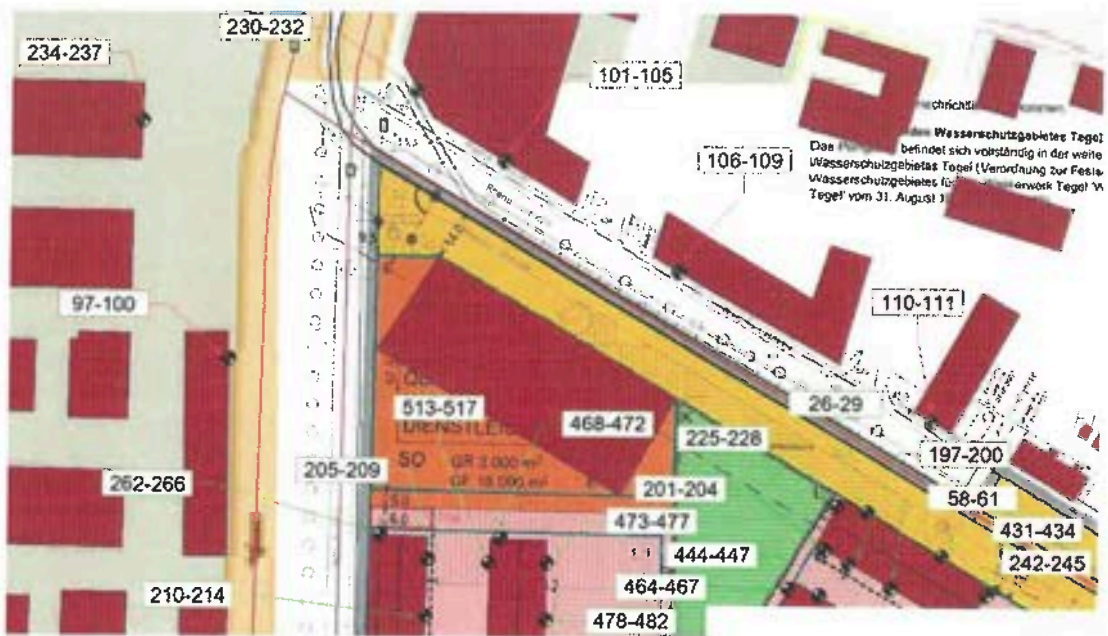


Abbildung 43: Lage Immissionspunkte

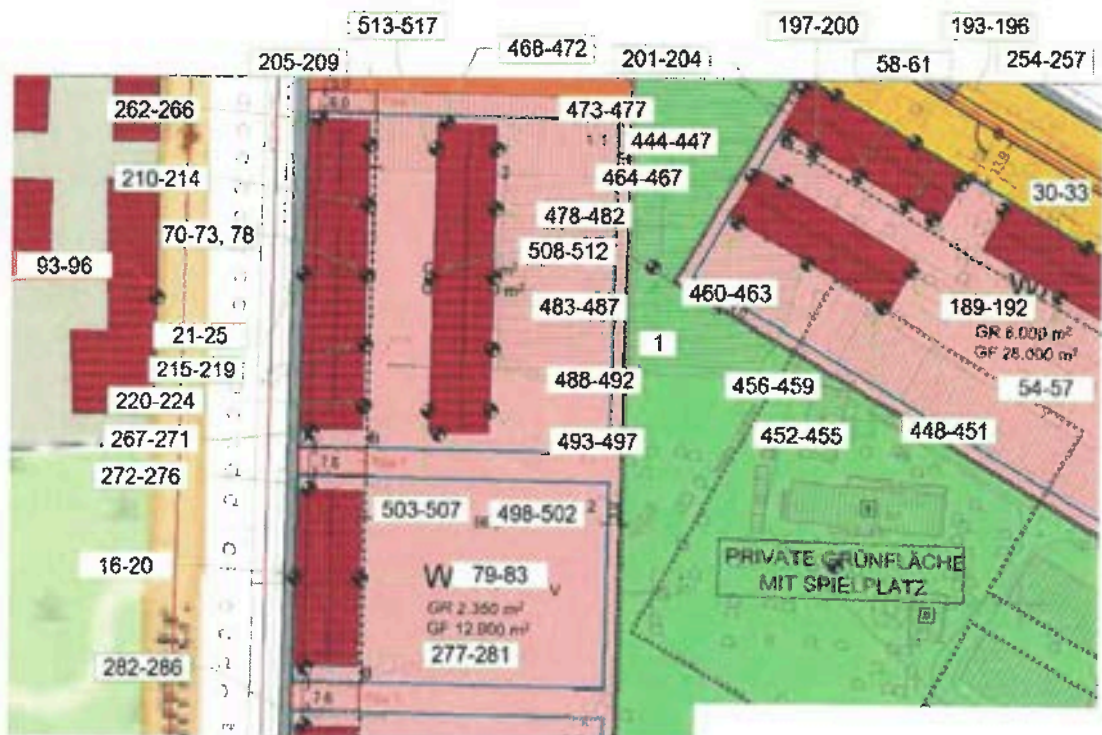


Abbildung 44: Lage Immissionspunkte

Anlagen zum Projekt-Nr. 21055 - N1.5

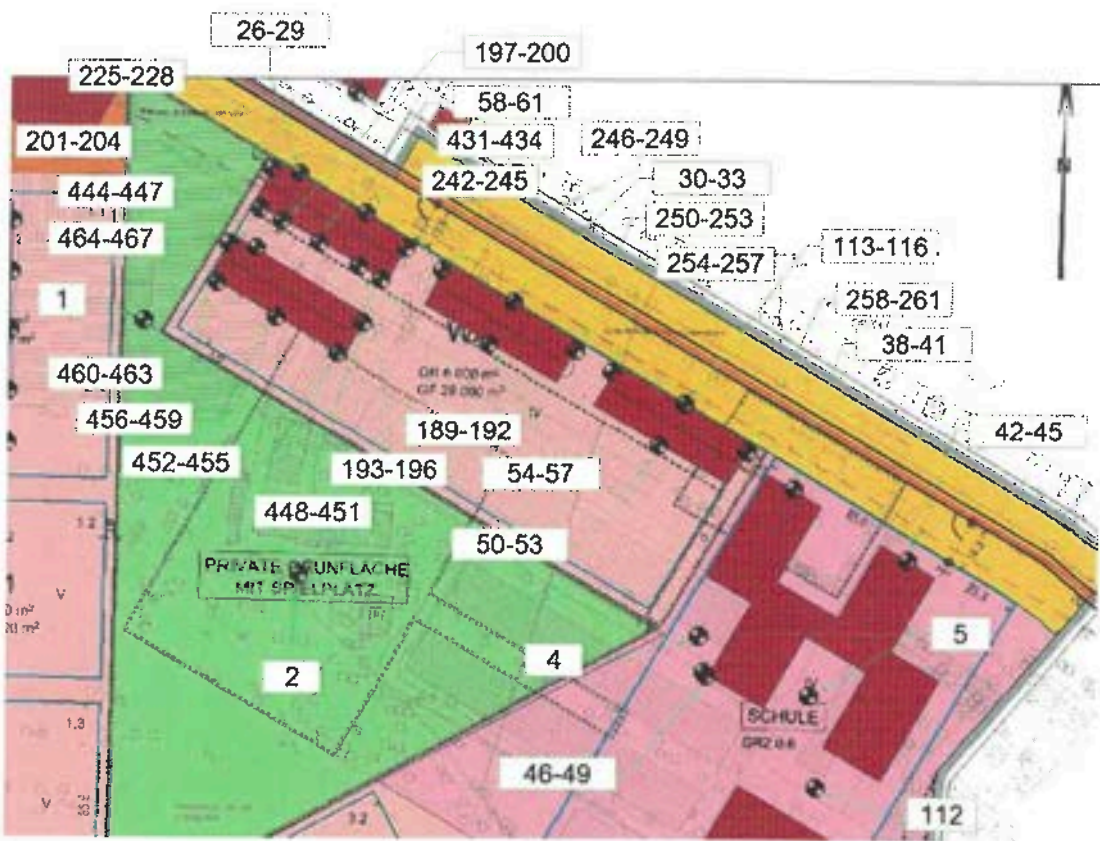


Abbildung 45: Lage Immissionspunkte



Abbildung 46: Lage Immissionspunkte







**Amtsgericht** Spandau

---

# Grundbuch

von

Spandau

---

**Blatt** 19986

---

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 27.1.2000, Leuschner

**Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bish. lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m <sup>2</sup>			
		Gemarkung*					
1	2	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	3a/b	3c	4
1	-	11	26	Gebäude- und Freifläche, Rhenaniastraße			4600
2/zu 1	-	Grunddienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) an dem Grundstück von Spandau Blatt 13833, eingetragen daselbst in Abt. II Nr. 3 und vermerkt am 6. 1. 1978. Von Blatt 5478 hierher übertragen am 3. 9. 1984.					
3		Haselhorst	8 1/1 <del>2</del>	Landwirtschaftsfläche, an der Rhenaniastraße			3.810
			1/2	Verkehrsfläche, an der Rhenaniastraße			481
		11	1/2	Landwirtschaftsfläche, zwischen Baumstraße und Rhenaniastraße			120
			1/3	Landwirtschaftsfläche, zwischen Baumstraße und Rhenaniastraße			3.939
4		Haselhorst	11 1/5	Landwirtschaftsfläche, an der Rhenaniastraße			171
5		Haselhorst	8 30	Gebäude- und Freifläche, Rhenaniastraße			18.814
		11	1/4	Gebäude- und Freifläche, Rhenaniastraße			10.276
6/zu 3,4,5		Grunddienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht), eingetragen in Spandau Blatt 13833 Abt. II Nr. 3.					
7/zu 3,4,5		Grunddienstbarkeit (Regen- und Kühlwasserleitungsrecht), eingetragen in Spandau Blatt 5478 Abt. II Nr. 7.					

*Handwritten signature/initials*

\* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein  
 Spandau Spandau 19986 · Geändert am 26.05.2020 · Abdruck vom 14.02.2023 · Seite 2 von 13 Seiten

**Bestandsverzeichnis**

Bogen

B-E 2

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bish. lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m <sup>2</sup>	
		Flur	Flurstück		
1	2	3a/b		4	
		3c			
<del>8</del>		Haselhorst			
		11	26	Gebäude- und Freifläche, Rhenaniastraße	4.600
		Haselhorst			
		8	1/1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, an der Rhenaniastraße	3.810
			1/2	Verkehrsfläche, an der Rhenaniastraße	481
		11	1/2	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, zwischen Daumstraße und Rhenaniastraße	120
			1/3	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, zwischen Daumstraße und Rhenaniastraße	3.939
	Haselhorst	11	1/5	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, an der Rhenaniastraße	171
	Haselhorst	8	30	Gebäude- und Freifläche, Rhenaniastraße	18.814
		11	1/4	Gebäude- und Freifläche, Rhenaniastraße	10.276
9/zu 8		Grunddienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht), eingetragen in Spandau Blatt 13833 Abt. II Nr. 3.			
10/zu 8		Grunddienstbarkeit (Regen- und Kühlwasserleitungsrecht), eingetragen in Spandau Blatt 5478 Abt. II Nr. 7.			
zu 8	bisher Flurst. 30	Haselhorst			
		8	49	Waldfläche, Rhenaniastr. 35	1.220
			50	Gebäude- und Freifläche, Rhenaniastr. 35	432
		51	Gebäude- und Freifläche, Rhenaniastr. 35	17162	

\* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.



## Bestandsverzeichnis

Bogen

B-E 3

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe  m <sup>2</sup>			
		Gemarkung *					
		Flur	Flurstück				
1	2	3 a/b		3c	4		
11	8	Haselhorst		Gebäude- und Freifläche Rhenaniastr. 35	3810		
		8	1/1				
		8	51			Gebäude- und Freifläche Rhenaniastr. 35	17162
		11	1/2			Gebäude- und Freifläche Rhenaniastr.	120
		11	1/3			Gebäude- und Freifläche Rhenaniastr. 35	3939
		11	1/4			Gebäude- und Freifläche Rhenaniastr. 35	10276
		11	1/5			Gebäude- und Freifläche Rhenaniastr.	171
		11	26			Gebäude- und Freifläche Rhenaniastr. 35	4600
	8	1/2	Gebäude- und Freifläche Rhenaniastr. 35	481			

\* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

**Bestandsverzeichnis**

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur ffd. Nr. der Grundstücke		Zur ffd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	<p>Von Spandau Blatt 5478 hierher übertragen am 3. 9. 1984.</p> <p><i>Handwritten: L, A-W</i></p>	8	<p>Von Nr. 8 das Flurstück 50' übertragen nach Blatt 40672 am 16.12.2002.</p> <p>Bugdolc</p>
1 bis 10	<p><del>Nr. 2 bis 7 von Blatt 9502 hierher übertragen, Nr. 1, 3, 4 und 5 zu Nr. 8 vereinigt.</del></p> <p>Nr. 2 und 6 unter Nr. 9/zu 8 zusammengefaßt. Nr. 7 unter Nr. 10 neu eingetragen. Eingetragen am 3.5.1985.</p> <p><i>Handwritten: L, Wall</i></p>	8	<p>Von Nr. 8 das Flurstück 49 übertragen nach Blatt 26479 am 14.01.2003.</p> <p>Bugdol</p>
10/zu 8	<p>Das Recht ist jetzt auch eingetragen in Spandau Blatt 23593 in Abt. II Nr. 6. Vermerkt am 13.6.1986.</p> <p><i>Handwritten: h, Th</i></p>	10/zu 8	<p>Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 1 von Blatt 43404 ist hinsichtlich des jeweiligen Eigentümers von Blatt 19986 gelöscht. Vermerkt am 26.05.2020.</p> <p>Taborsky</p>
8	<p>Bestandsangaben berichtigt am 11.12.1986.</p> <p><i>Handwritten: Kerl, Th</i></p>		
10/zu 8	<p>Blatt 5478 ist umgeschrieben auf Blatt 27159. Das Recht ist dort nunmehr in Abt. II Nr. 9 eingetragen. Vermerkt am 23.06.1988.</p> <p><i>Handwritten: Bautner, Wetter</i></p> <p>Bautner                      Wetter</p>		
10/zu 8	<p>Das Recht ist jetzt auch eingetragen in Spandau Blatt 39277 in Abt. II Nr. 6. Vermerkt am 10.07.2000.</p> <p>Weber</p>		

Bestandsverzeichnis

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur ffd. Nr. der Grundstücke		Zur ffd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
9/zu 8	<p>Blatt 13833 ist geteilt. Die Grunddienstbarkeit ist nunmehr auch eingetragen in Spandau Blatt 40046, Abteilung II Nr. 3. Vermerkt am 07.11.2001.</p> <p>Weber</p>		
10/zu 8	<p>Das Recht ist jetzt auch eingetragen in Spandau Blatt 40046, Abt. II Nr. 15. Vermerkt am 07.11.2001.</p> <p>Weber</p>		
zu 8	<p>Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittelung B Nr. 05586 berichtigt am 21.08.2002.</p> <p>Wilhelm</p>		
9/zu 8	<p>Nach Teilung des dienenden Grundstücks Blatt 13833 ist das Recht auch in Spandau Blatt 41924 eingetragen, Abt. II Nr. 1. Vermerkt am 12.07.2005.</p> <p>Weber</p>		
8,11	<p>Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittelung B Nr. 000509/78136 berichtigt. Nr. 8 als Nr. 11 eingetragen am 09.10.2009.</p> <p>Freistadt</p>		
10/zu 8	<p>Nach Teilung des dienenden Grundstücks ist das Recht jetzt auch eingetragen in Blatt 43403, Abt. II Nr. 4. Vermerkt am 17.08.2010.</p> <p>Weber</p>		
9/zu 8	<p>Nach Teilung des dienenden Grundstücks ist das Recht jetzt auch eingetragen in Blatt 4340, Abt. II Nr. 1. Vermerkt am 17.08.2010.</p> <p>Weber</p>		

Erste Abteilung

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	<del>Siemens Aktiengesellschaft in Berlin und München.</del>	1	<del>Hierher ohne Eigentumswechsel übertragen am 3. 9. 1984.</del> <i>by</i> <i>Fin</i>
2	<del>Vacuumschmelze Gesellschaft mit beschränkter Haftung in 6450 Hanau.</del>	1,3,4,5	<del>Betreffend Grundstück Nr. 1 aufgrund der Auflassung vom 18.1.1985 eingetragen. Im übrigen ohne Eigentumswechsel hierher übertragen am 3.5.1985.</del> <i>by</i> <i>Wald</i>
3	<del>GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Wasserstadt Berlin-Oberhavel mbH in Berlin.</del>	8	<del>Auflassung vom 02.12.1993; eingetragen am 04.07.1995.</del> <i>Bugdol</i> <i>Wald</i>
4	Land Berlin	8	Auflassung vom 30.10.2008; eingetragen am 15.07.2009. Weber
5	<del>Liegenschaftsfonds Berlin GmbH &amp; Co. KG, Berlin</del>	11	<del>Auflassung vom 03.03.2009; eingetragen am 17.08.2010.</del> Weber
6	GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin - HRB 3445 B, Amtsgericht Charlottenburg	11	Auflassung vom 17.01.2018; eingetragen am 25.06.2018. Bugdol

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p><sup>5</sup> Den jeweiligen Eigentümern der im Grundbuch von Spandau Blatt 5310 eingetragenen Grundstücke steht das Recht zu, einen unterirdischen Kanal auf dem belasteten Grundstück zu halten und zu benutzen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. Januar 1927 (Not. Reg. Nr. 81 für 1927 des Notars Dr. Otto Zimmer in Berlin-Siemensstadt) am 23. Oktober 1928. Hierher übertragen am 3. 9. 1984.</p>
<del>2</del>	<del>1</del>	<p><del>2</del> <del>Eine Wege- und Fahrgerechtigkeit für die jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Spandau Blatt 13833 eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. März 1928 eingetragen am 25. Oktober 1928. Hierher übertragen am 3. 9. 1984.</del></p>
<del>3</del>	<del>1</del>	<p><del>11</del> <del>Eine Wegerechtigkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Spandau Blatt 5313 eingetragenen Grundstücks unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Februar 1927 eingetragen am 26. Oktober 1928. Hierher übertragen am 3. 9. 1984.</del></p>
4xx	1	<p>Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des im Grundbuch von Spandau Blatt 3090 eingetragenen Eigentümers auf Benutzung des belasteten Grundstücks durch Mitbenutzung von Versorgungsleitungen (Wasserleitungen). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Dezember 1929 eingetragen am 17. Juni 1930. Hierher übertragen am 3. 9. 1984.</p>
<del>5xx</del>	<del>1</del>	<p><del>Folgende persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft in Berlin, wonach die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke auf diesen Grundstücken ohne Einverständnis der Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft keine Stromerzeugungsanlagen bauen und betreiben dürfen, aus denen die Elektrizität an dritte Unternehmungen, an denen weder sie noch eine von ihnen abhängige Firma maßgebend beteiligt sind, abgegeben wird. Zuerst eingetragen am 22. Juli 1943 auf Spandau Blatt 9440 in Abteilung II Nr. 1 und hierher übertragen am 3. 9. 1984.</del></p>
6	8	<p>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird durchgeführt. Eingetragen am 28.8.1992.</p> <p>Weber</p> <p>Roski</p>



Zweite Abteilung

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	8	<p><del>Eigentumsübertragungsvormerkung für GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH in Berlin. Gemäß Bewilligung vom 02.12.1993 - UR 436/1993 Notar Jacobsen in Berlin - eingetragen am 10.05.1994.</del></p> <p><del>Janecke</del> <del>Wald</del></p>
8	8	<p><del>Nur lastend auf Flurstück 30: Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 1.269 qm für ESIGO Eigenheimsiedlungsgenossenschaft eG, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 25.09.1998 (UR-Nr. 762/1998, Notar Arnold Heidemann in Berlin) eingetragen am 04.02.2000.</del></p> <p><del>Bugdol</del></p>
9	8	<p><del>Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 432 qm für Joachim Werfel, geb. 06.12.1934. Gemäß Bewilligung vom 18.11.1999 (UR-Nr. M 280/1999, Notar Dirk Michaelson in Berlin) eingetragen am 10.10.2000.</del></p> <p><del>Bugdol</del></p>
10	8-10	<p><del>Über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Charlottenburg, 36g IN 2333/05); eingetragen am 04.08.2005.</del></p> <p><del>Schneider</del></p>
11	11	<p>Nur lastend auf den Flurstücken 1/1 und 1/2 der Flur 8 sowie 1/3, 1/2 und 1/5 der Flur 11: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die 50Hertz Transmission GmbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 17.01.2018 (UR-Nr. B 21/2018, Ziff. II § 2 Nr. 3.2., Notar Carsten Brekenfeld in Berlin) sowie notarieller Eigenurkunde vom 27.08.2019 des Notars Carsten Brekenfeld in Berlin eingetragen am 30.08.2019.</p> <p>Bugdol</p>

Zweite Abteilung

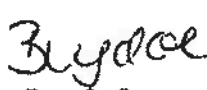

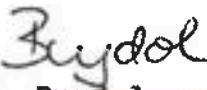

Bogen II-VL 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	7
5	<p><del>Dieses Recht lastet seit seiner <b>Eng</b> Entstehung auch auf den Grundstücken Nr. 3, 4 und 5. Eingetragen am 3.5. 1985.</del></p> <p><i>Handwritten signature</i></p>	7	<p>Gelöscht am 04.07.1995.</p> <p><i>Bugdol</i> <i>Wald</i></p>
10/zu 8	<p><del>Das Recht ist jetzt auch eingetragen in Spandau Blatt 23593 in Abt. II Nr. 6. Vermerkt am 13.6.1986.</del></p> <p><i>Handwritten signature</i></p>	9	<p>Gelöscht am 16.12.2002.</p> <p>Bugdol</p>
5	<p><del>Das Recht ist übergegangen auf die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin. Eingetragen am 17.04.2012.</del></p> <p>Bugdol</p>	8	<p>Gelöscht am 14.01.2003.</p> <p>Bugdol</p>
		6	<p>Gelöscht am 06.02.2009.</p> <p>Bugdol</p>
		10	<p>Gelöscht am 15.07.2009.</p> <p>Weber</p>
		5	<p>Gelöscht am 17.01.2020.</p> <p>Bugdol</p>
		2	<p>Gelöscht am 21.02.2020.</p> <p>Bugdol</p>

6



Dritte Abteilung

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	8	2.000.000 DM	<p>Grundschuld zu - zwei Millionen Deutsche Mark - für die Landesbank Berlin - Girozentrale - in Berlin.                      20 % Zinsen. 5 % einmalige Nebenleistung. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 01.06.1994 -UR-Nr.133/94 des Notars Kay Jacobsen in Berlin- eingetragen am 19.03.1996.</p> <p style="text-align: center;">                           Bugdol                     </p> <p style="text-align: center;">                           Alipour                     </p>
2	8	16.128.000 DM	<p>Grundschuld - ohne Brief - zu - sechzehn Millionen einhundertachtundzwanzigtausend Deutsche Mark - für die Landesbank Berlin - Girozentrale - in Berlin.                      20 % Zinsen. 5 % einmalige Nebenleistung. Gemäß Bewilligung vom 01.06.1994 -UR-Nr.135/94 des Notars Kay Jacobsen in Berlin- eingetragen am 19.03.1996.</p> <p style="text-align: center;">                           Bugdol                     </p> <p style="text-align: center;">                           Alipour                     </p>

30

### Dritte Abteilung

Bogen

III-V 1

Veränderungen		
lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7

Dritte Abteilung

Bogen III-L 1

Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
8	9	10
1	2.000.000,00 DM	Je gelöscht am 15.07.2009. Weber
2	16.128.000,00 DM	

**Amtsgericht** Spandau

---

# Grundbuch

von

Spandau

---

**Blatt** 43403

---

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe m <sup>2</sup>	
		Gemarkung *		Wirtschaftsart und Lage		
		Flur	Flurstück			
1	2	3 a/b		3c	4	
<del>1</del>	<del>-</del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>1/6</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>6257</del>
<del>2</del>	<del>-</del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>25</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>1151</del>
<del></del>	<del></del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>43</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>9783</del>
<del></del>	<del></del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>45</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>3389</del>
<del></del>	<del></del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>94</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>27797</del>
<del>3</del>	<del>-</del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>117</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>81</del>
<del>4</del>	<del>1-3</del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>1/6</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>6257</del>
<del></del>	<del></del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>25</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>1151</del>
<del></del>	<del></del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>43</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>9783</del>
<del></del>	<del></del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>45</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>3389</del>
<del></del>	<del></del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>94</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>27797</del>
<del></del>	<del></del>	<del>Haselhorst</del>	<del>11</del>	<del>117</del>	<del>Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52</del>	<del>81</del>
5	4	Haselhorst	11	134	Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52	48458

\* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

**Bestandsverzeichnis**

Bogen

B-ZA 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Von Blatt 27159 hierher übertragen am 17.08.2010.  Weber		
2	Gemarkung ergänzt am 31.01.2011.  Weber		
1,2, 3,4	Nr. 3 hierher von Blatt 43397 übertragen, mit Nr. 1 und 2 vereinigt und als Nr. 4 neu eingetragen am 31.01.2011.  Weber		
4,5	Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittteilung B Nr. 000511/73508 berichtigt. Flurstücke 1/6, 25, 43, 45, 94, 117 sind fortgeführt in das Flurstück 134. Nr. 4 als Nr. 5 eingetragen am 16.03.2011.  Preuß		

Erste Abteilung

Bogen

FE 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Liederschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	1,2  3	Auflassung vom 03.03.2009; eingetragen am 17.08.2010.  Weber  <del>Das in Blatt 43397 verzeichnete Eigentum hierher übertragen am 31.01.2011.</del>  Weber
2	GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin - HRB 3445 B, Amtsgericht Charlottenburg	5	Auflassung vom 17.01.2018; eingetragen am 25.06.2018.  Bugdol



## Zweite Abteilung

Bogen

II-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	<p>Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 5313. Gemäß Bewilligung vom 10.02.1927 zuerst eingetragen am 26.10.1928. Hierher mit übertragen am 17.08.2010.</p> <p>Weber</p>
2	2	<p>Versorgungsleitungsrecht (Wasserleitungen) für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 3090. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1929 zuerst eingetragen am 17.06.1930. Hierher mit übertragen am 17.08.2010.</p> <p>Weber</p>
<del>3</del>	<del>2</del>	<p><del>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, wonach die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks auf diesem Grundstück ohne Einverständnis der Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft, Berlin, keine Stromerzeugungsanlagen bauen oder betreiben dürfen, aus denen die Elektrizität an dritte Unternehmungen, an denen weder sie noch eine von ihnen abhängige Firma maßgebend beteiligt sind, abgegeben wird, für die Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft, Berlin. Eingetragen auf Spandau Blatt 9440 (Abt. II Nr. 1), auf Blatt 27159 übertragen am 15.03.1966 und hierher mit übertragen am 17.08.2010.</del></p> <p><del>Weber</del></p>
4	2	<p>Regen- und Kühlwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 19986, 26479 (BV Nr. 2) und 40672. Gemäß Bewilligung vom 20.07.1983 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 03.09.1984. Hierher mit übertragen am 17.08.2010.</p> <p>Weber</p>
5	2	<p>Grunddienstbarkeit (Recht zum Verlegen und Benutzen einer Regenwasserleitung nebst Recht zum Errichten eines Übergabeschachtes) für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 23593. Gleichrang mit Nr. 6. Gemäß Bewilligung vom 06.09.1989 (UR-Nr. M 833/1989 des Notars Mock in Berlin) und 06.07.1990 eingetragen am 18.07.1990. Hierher mit übertragen am 17.08.2010.</p> <p>Weber</p>

## Zweite Abteilung

Bogen

II-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
6	2	<p>Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung des Fahrweges gemäß Lageplan vom 26.06.1987) für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 23593. Gleichrang mit Nr. 5. Gemäß Bewilligung vom 06.09.1989 (UR-Nr. M 835/1989 des Notars Mock in Berlin) und 06.07.1990 eingetragen am 18.07.1990. Hierher mit übertragen am 17.08.2010.</p> <p>Weber</p>
7	5	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die 50Hertz Transmission GmbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 17.01.2018 (UR-Nr. B 21/2018, Ziff. II § 2 Nr. 3.3., Notar Carsten Brekenfeld in Berlin) sowie notarieller Eigenurkunde vom 27.08.2019 des Notars Carsten Brekenfeld in Berlin eingetragen am 30.08.2019.</p> <p>Bugdol</p>

### Zweite Abteilung

Bogen II-VL 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		3	Gelöscht am 07.05.2020. Weber

Dritte Abteilung

Bogen III-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

### Dritte Abteilung

Bogen

III-V 1

Veränderungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7



**Amtsgericht** Spandau

---

# Grundbuch

von

Spandau

---

**Blatt** 43495

---



**Bestandsverzeichnis**

Bogen B-E 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m <sup>2</sup>	
		Gemarkung *			
		Flur	Flurstück		
1	2	3 a/b		4	
		Wirtschaftsart und Lage			
1	-	Haselhorst 8	1/3	Gebäude- und Freifläche Rhenaniastr.	2156

\* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt Ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

**Bestandsverzeichnis**

Bogen

B-ZA 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Blatt 24222 hierher übertragen am 20.01.2011.  Reinhardt		

Erste Abteilung

Bogen: 1-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Land Berlin	1	Auflassung vom 28.10.2010; eingetragen am 20.01.2011.  Reinhardt
2	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	1	Auflassung vom 03.03.2009; eingetragen am 02.02.2011.  Weber
3	GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin - HRB 3445 B, Amtsgericht Charlottenburg	1	Auflassung vom 17.01.2018; eingetragen am 25.06.2018.  Bugdol

## Zweite Abteilung

Bogen

II-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<del>Huckauflassungsvormerkung -aufschiebend bedingt- für Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 20.05.1994 (UR-Nr. 117/1994, Notar Kay Jacobsen in Berlin) eingetragen am 27.09.1999; hierher übertragen am 20.01.2011.  Reinhardt</del>
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die 50Hertz Transmission GmbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 17.01.2018 (UR-Nr. B 21/2018, Ziff. II § 2 Nr. 3.1., Notar Carsten Brekenfeld in Berlin) sowie notarieller Eigenurkunde vom 27.08.2019 des Notars Carsten Brekenfeld in Berlin eingetragen am 30.08.2019.  Bugdol

Zweite Abteilung

Bogen II-VL 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 08.08.2017. Gehring

**Dritte Abteilung**

Bogen III-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

### Dritte Abteilung

Bogen

III-V 1

Veränderungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7









**Kooperatives Baulandmodell Berlin**  
**Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge -**  
**Geschosswohnungsbau**

Berechnung der Bauerwartung nach dem Muster der gif

Datei: 2022\_06\_21 Berechnungstool Geschosswohnungsbau\_Rhenaniastraße\_5-98.xlsx

Datum: 21.06.2022

Bearbeiter: Schmoi/Schleiden

Firma/Stelle: aedvice

Hinweis	Bauerwartungsland	73.028 m <sup>2</sup>	
Hinweis	Verkehrsfächen (Straßen +Wege)	14.606 m <sup>2</sup>	20 %
Hinweis	Grünflächen	9.786 m <sup>2</sup>	13 %
Hinweis	Gemeinbedarfsfläche	2.000 m <sup>2</sup>	3 %
Hinweis	künftiges Bauland	46.630 m <sup>2</sup>	64 %

	Marktwert (€/m <sup>2</sup> )
Marktwert von baureitem Land (beitragsfrei) (BRW Prognose)	2.068 €/m <sup>2</sup>
abzüglich Wertansätze für Kosten	
- Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen 320 €/m <sup>2</sup> , Wege 90 €/m <sup>2</sup> , Grünflächen 130 €/m <sup>2</sup> )	5.764.232 € 124 €/m <sup>2</sup> Bauland
Wert des flächenbeitragsfreien Baulands (kostenbeitragspflichtig)	1.944 €/m <sup>2</sup>
abzüglich Ansätze für Flächenabgaben	36 % 703 €/m <sup>2</sup>
Wert des beitragspflichtigen Baulands (kosten- und flächenbeitragspflichtig)	1.242 €/m <sup>2</sup> Bauerwartungsland
Berücksichtigung der Wartezeit	
- Wartezeit	3,0 Jahre
- Zinssatz	5,0 %
	1.072 €/m <sup>2</sup>
- Abschlag für Verfahrenskosten	24 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Wert des Bauerwartungs- oder Rohbaulandes	1.048 €/m <sup>2</sup>
weitere mögliche Ansätze	51 %
- Abschlag für zusätzliche Risiken	15 %
- Unternehmenscher Gewinn	157 €/m <sup>2</sup>
Wert des Bauerwartungs- oder Rohbaulandes	891 €/m <sup>2</sup>
Wert in %	43 %

*M. Schmoi*  
*apl. Fachbereich*  
*1/2022*





**Flächenaufstellung**

Stand: 21.06.2022  
Hinweis: Abgriff aus DWG oder FENW

1,0010

**Planungsfläche**

Flurstück	1/5 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.334m² WA2
Flurstück	1/1 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.111m²
Flurstück	1/1 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.365m²
Flurstück	1/2 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	311m²
Flurstück	1/2 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.700m²
Flurstück	1/3 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.365m²
Flurstück	1/3 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	791m²
Flurstück	48 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	privat	1.220m²
Flurstück	50 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	privat	432m²
Flurstück	51 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	14.500m²
Flurstück	51 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.731m² WA2
Flurstück	51 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	
Flurstück	16 Flur 9 Gemarkung Haselhorst (0015) teilf.	Land Berlin	1.096m²
Flurstück	13/2 Flur 9 Gemarkung Haselhorst (0015) teilf.	Land Berlin	1.468m²
Flurstück	1/2 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	78m² WA2
Flurstück	1/2 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	42m²
Flurstück	1/3 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	2.649m² WA2
Flurstück	1/3 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.290m²
Flurstück	1/4 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	4.224m² WA2
Flurstück	1/4 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	5.815m²
Flurstück	1/4 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	233m²
Flurstück	1/5 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	88m² WA3
Flurstück	1/5 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	83m²
Flurstück	26 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.941m²
Flurstück	26 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	8m² WA2
Flurstück	26 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	651m²
Flurstück	44/12 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015) teilf.	Land Berlin	603m²
Flurstück	93 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Land Berlin	269m² WA1
Flurstück	116 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Land Berlin	4m²
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	22.173m² WA1
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.939m² WA2
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	5.013m²
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	2.552m²
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	765m² Stbv §12 Abs.1
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	7.447m² WA3
Flurstück	471 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015) teilf.	Land Berlin	759m²
<b>Summe</b>			<b>96.781m²</b>

- öff. Straße
- SO
- WA
- Schule
- private Grünfläche m. öffentl. Spielplatz

**nicht zu berücksichtigende Flächen**

Öffentliche Straßenflächen (bereits öffentl. gewidmet   Land Berlin)	3.930m²
Schule-Gymnasium	19.823m²
Flächen für Geh- und Radfahrrechte (Fuß- und Radweg)	0m²
Bestandsflächen ohne Bauwartung	0m²
Landwirtschaftsflächen	0m²
Wasserflächen	0m²
geschützte Biotope	0m²
<b>Summe</b>	<b>23.753m²</b>

**verbleibende Bauwartungsfläche**

73.028m²

**Sonstige Flächen**

zukünftige Öffentliche Straßenflächen (herzustellen + noch zu übertragen)	765m²
zukünftige Öffentliche Straßenflächen (noch zu übertragen)	6.293m²
Grünflächen	
private Grünfläche ohne öffentlicher Nutzung	14.309m² ohne Spielplatz gem. TF 6.1 und ohne private Wege
zzgl. private Wege mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (a, b, c, d)	2.251m²
öffentliche Spielplatzfläche (Brutto)	2.700m²
<b>Summe</b>	<b>26.318m²</b>

**Verbleibende Bauwartungsfläche**

73.028m²

**Sonstige Flächen**

26.318m²

**Verbleibende Bauandfläche**

46.710m²

Baulandfläche	Planungsfläche	Teilfläche WA	GF	GF Wohnen	
WA1	22.199m²	1.1	20.050m²	20.050m²	
		1.2	12.900m²	12.900m²	
		1.3	17.000m²	17.000m²	
WA2	12.051m²	2	28.000m²	28.000m²	
WA3	7.447m²	3.1	7.250m²	7.250m²	
		3.2	5.100m²	4.100m²	GF abzüglich 1.000m² Kita gem. textf. Festsetzung 1.1
<b>Summe WA</b>	<b>41.697m²</b>		<b>90.300m²</b>	<b>89.300m²</b>	
SO	5.013m²		18.000m²	0m²	
<b>Summe</b>	<b>46.710m²</b>		<b>108.300m²</b>	<b>89.300m²</b>	

**Bestehendes Planungsrecht**

**B-Plan VIII-516**

Festsetzungen: MI (0,5) III | 1,5 In Spandau MI i.d.R.: 50% Wohnen | 50% Gewerbe  
entspricht einer GFZ = 1,5

**GF planungsrechtlich zulässiges Wohnen, aber nicht realisiert**

gemäß Begründung Bebauungsplan VIII-516

(I. Planinhalt Abs. 4.3 und II. Auswirkungen Abs.3)

**50% Wohnen im MI**

	Planfläche	GF	GF Wohnen	Anteil	
Gesamtfläche	90.725m²	136.088m²	68.044m²	100%	
Privat (Flurst. 49)	1.220m²	1.630m²	915m²	1,3%	
Privat (Flurst. 50)	432m²	648m²	324m²	0,5%	
Gewobag-Fläche	89.073m²	133.610m²	66.805m²	98,2%	ohne Flurstücke 49 + 50

*M. Müller*

*Plan*

*ppa. Frau & Schmitt*

**Berechnung der Kosten für die Fläche am  
Schulneubau im B-Planbereich 5-109 "Das neue Gartenfeld"**

**Schule im B-Planbereich 5-109:**

Schulplätze gesamt Gartenfeld:	1.326	gem. Anlage "Flächenaufstellung zur Angemessenheitsprüfung" StbV "5-109" vom 18.10.2018
davon Grundschulplätze	ca. 576	
Fläche Schulgrundstück Gartenfeld:	30.210m <sup>2</sup>	gem. "Anlage 15-N Schule " zum StbV "5-109" mit Stand des B-Plans 5-109 vom 21.06.2022
davon auf Grundschulplätze	13.123m <sup>2</sup>	
Bedarf an Grundschulplätzen Rhenaniastraße:	24	
Fläche Anteilig an		
Bedarf von Grundschulplätzen	547m <sup>2</sup>	Plausi: 547m <sup>2</sup>
50% des Zielwertes von 1.548 €/m <sup>2</sup>	774,5 €/m <sup>2</sup>	gem. Anlage "Angemessenheitsprüfung" zum StbV "5-109 Gartenfeld" vom 18.10.2018
Kosten	423.487 €	
	423.500 €	

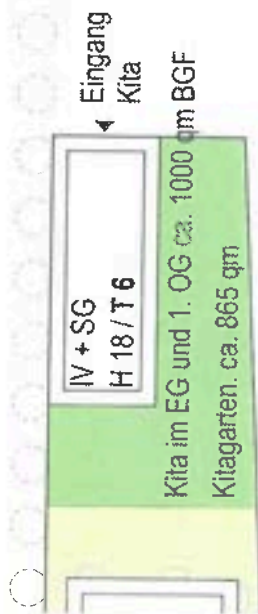
**§ 7 StbV Kosten für die Herrichtung  
eines öffentlichen Kinderspielfeldes**

Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen m <sup>2</sup> (netto) B Plan 5-98:	1.766m <sup>2</sup>	Brutto:	2.679m <sup>2</sup>		
Geltendes Planungsrecht Geschossfläche B-Plan VIII- 516:	66.805m <sup>2</sup>	Wohneinheiten a 100m <sup>2</sup> :	668	Einwohner ( 2 Einwohner pro Wohneinheit):	1336
Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen m <sup>2</sup> (netto) B-Plan VIII-516:	1.336m <sup>2</sup>	Brutto:	2.004m <sup>2</sup>		
Differenz zw. Planungsrechtlich zulässig und neues Planungsrecht (netto):	430m <sup>2</sup>	Brutto:	675m <sup>2</sup>		
Kosten Herstellung öffentliche Spielplatzflächen:	76.500,00 €	netto	brutto		
					114.750,00 €

M. Düng  
Scholz  
ppa. Frank Schütz

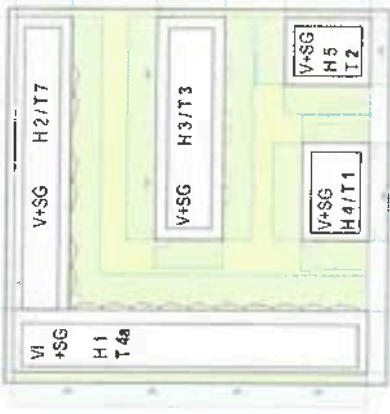


Arbeitsstand Verortung Kita

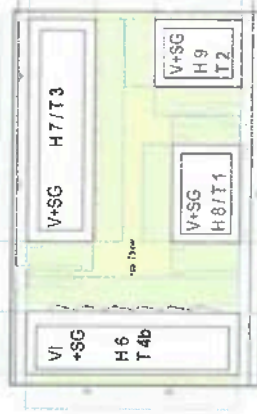


*Handwritten signatures:*  
 Prof. Frau ...  
 M. ...

WA 1.1



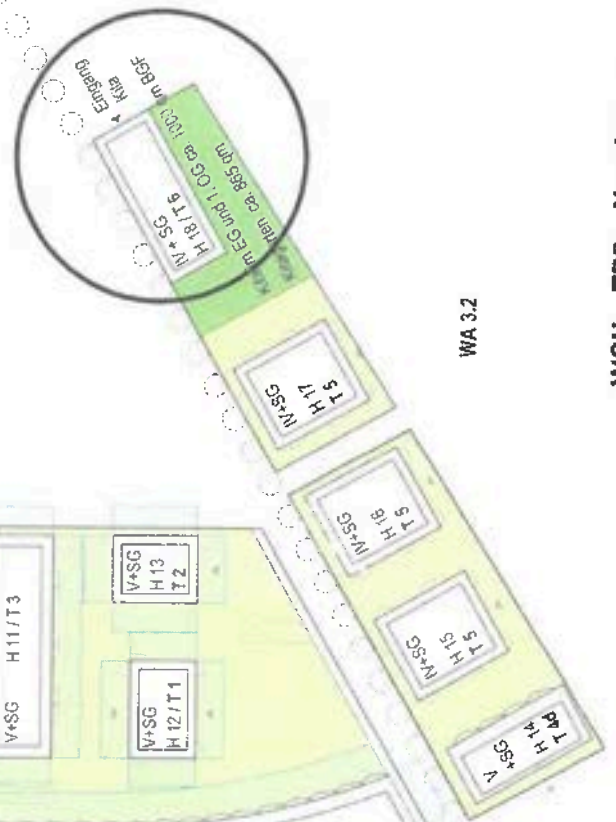
WA 1.2



WA 1.3



WA 3.2



WA 3.1

**Bedarfsbegründung Soziale Infrastruktur Tagesbetreuung im Rahmen des Abschlusses Städtebaulicher Verträge lt. Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung**

Standort (Anschrift)	Daumstr. 52 u. Rhenaniastr. 35
LOR (Bez-PGR-BzR)	051007 (Haseihorst)
B-Plan	5-98

**A Wohnungsbauvorhaben**

Bruttogeschosswohnfläche gesamt (m <sup>2</sup> )	davon Geschosswohnungsbau (m <sup>2</sup> )	davon Individueller Wohnungsbau (m <sup>2</sup> )	
89.300	89.300		
Anzahl der Wohneinheiten (WE) gesamt	BGF/100 – Geschosswohnungsbau	BGF/150 – individueller Wohnungsbau	
893	893	0	
Durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnheit (EW/WE)	Zahl der EW gesamt	2 EW/WE – Geschosswohnungsbau	3 EW/WE – individueller Wohnungsbau
	1.786	1.786	0
Zahl der EW im Alter 0 bis unter 7 Jahren	7 % der EW	Langzeitbedarf (1% je Altersjahrgang)	Spitzenbedarf (2% je Altersjahrgang)
	125,02	125,02	250,04
Zahl der erforderlichen Kindertagesbetreuungsplätze	70 % Versorgungsgrad	Langzeitbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)	Spitzenbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)
	0,7	87,514	175,028
Herstellungskosten für Kindertagesbetreuungsplätze	Herstellungskosten pro Platz	Langzeitbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)	Spitzenbedarf (Kindertagesbetreuungsplätze)
	40.000,00 €	3.500.560,00 €	7.001.120,00 €

**B Bedarfsermittlung aus dem städtebaulichen Vertrag**

Einwohner (EW) gesamt	1.786
davon EW im Vorschulalter	125,02

**C Bedarfsanalyse lt. KEP des Bezirkes bzw. Handreichung zur bezirklichen Berichterstattung (unter Zugrundelegung bezirklicher Zielbetreuungsquoten und prognostizierte Einwohnerentwicklungen) in Plätzen (BZR)\***

Altersgruppe	t d. Vorjahres 30.06.21 (Verträge)	t plus 2 Jahre 30.06.2024	t plus 5 Jahre 30.06.2027
0 bis unter 6 Jahre			
6 bis unter 7 Jahre			
Summe 0 bis unter 7 Jahre	827	1.099	1.037

*Handwritten signatures and notes in blue ink.*

**D zusätzlicher Bedarf an Kitaplätzen aus dem städtebaulichen Vertrag lt. A**

Plätze (Kita & TP) Langzeitbedarf (1%)	Plätze (Kita & TP) Spitzenbedarf (2%)
87,514	175,028

**E Versorgungssituation in Bestandseinrichtungen der Bezirksregion (BZR) des Vertragsgebietes am letzten 30.06.**

Plätze in BZR	Angebotene Plätze i.d. BZR	Belegte Plätze i.d. BZR	Auslastungsquote
Kita	836	798	95,5%
Tagespflege	29	29	100,0%
Gesamt	865	827	95,6%

Einschätzung zur überregionalen Versorgungsfunktionen (im und außerhalb des Bezirkes) der Bestandseinrichtungen des Vertragsgebietes	
I.	In der BZR 051007 (Haselhorst) werden 201 Kinder aus anderen Spandauer BZRn betreut (30.6.21).  Es ist davon auszugehen, dass auch künftig eine Betreuung bezirksregionenfremder Kinder erforderlich ist.
II.	In der BZR 051007 (Haselhorst) werden 26 Kinder aus anderen Bezirken betreut (30.06.2021).  Der/die Bezirk/e bestätigen, dass von einer gleichbleibenden Inanspruchnahme von Plätzen in der BZR 051007 (Haselhorst) auszugehen ist.

**F Verbindliche Kapazitätserhöhungen im Vertragsgebiet/BZR in den nächsten 5 Jahren**

Standort der Einrichtung/BZR	Geplanter Fertigstellungszeitraum	Geplante Platzkapazität
Kita Lünette / Haselhorst (Erweiterung)	2024?	41
Daumstr. 205 (Kindertagespflege)	2023?	9
	Summe:	50

**G Überschuss-/Defizitberechnung Plätze**

1.	Gegenwärtige Platzkapazität in Bestandseinrichtungen (s.E)	865
2.	Verbindliche Kapazitätserhöhungen (t=5 Jahre) außerhalb des städtebaulichen Vertrages (s. F)	50
3.	Summe Platzkapazitäten aus Bestand plus Planungen (G 1 plus G 2)	915
4.	Platzbedarf lt. KEP für Vertragsgebiet/BZR (t=5 Jahre)	1.037
5.	Versorgungssituation (Überschuss/Defizit) (t=5 Jahre) (G 3 minus G 4)	-122
6.	Bedarf aus städtebaulichen Vertrag (s.D)	88
7.	Voraussichtliche Versorgungssituation unter Berücksichtigung des städtebaulichen Vertrages (G 5 minus G 6)	-210

**H Fazit**

<input checked="" type="checkbox"/>	Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet.
<input type="checkbox"/>	Es bestehen freie Platzkapazitäten in den Bestandseinrichtungen im Vorhabengebiet, welche die Versorgung der Kinder in der vorschulischen Kindertagesbetreuung aus dem beabsichtigten Bauvorhaben übernehmen können.

*[Handwritten signatures and notes]*



# Anlage 8 - Bedarfsermittlung Grundschule

Sen BfJ Referat I D - Schulentwicklungs- und Standortplanung  
bearbeitet durch BA Spandau - Schul- und Sportamt SchulSpO A



Gebietsbezeichnung:	Haselhorst / Rhenaniastraße / Daumstraße	Datum:	April 2022
Bebauungspläne:	5-98		
Städtebaulicher Vertrag vom:			

## NACHFRAGEENTWICKLUNG

### Bestandsbevölkerung

Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2021 nach Einschulungsbereichen / Schulsprengeln

Geburtsjahr Alter	14/15 6	13/14 7	12/13 8	11/12 <sup>1</sup> 9	2011 <sup>2</sup> 10	2010 11	Summe EW	Schüler 21/22	Quote
05G11	106	122	119	126	96	114	683	596	87%
05G13	115	108	97	87	51	96	554	600	108%
05G28	108	83	95	95	66	92	539	458	85%
<b>Summe</b>	<b>329</b>	<b>313</b>	<b>311</b>	<b>308</b>	<b>213</b>	<b>302</b>	<b>1.776</b>	<b>1.654</b>	<b>93%</b>

Geburtsjahr Alter	20/21 0	19/20 1	18/19 2	17/18 3	16/17 4	15/16 5	Summe	Schüler 27/28
05G11	100	132	120	114	115	140	721	629
05G13	137	131	115	110	130	115	738	799
05G28	108	121	110	116	102	105	662	563
<b>Summe</b>	<b>345</b>	<b>384</b>	<b>345</b>	<b>340</b>	<b>347</b>	<b>360</b>	<b>2.121</b>	<b>1.991</b>

1.991

### Bevölkerung aus regionalen Wohnungsbaupotenzialen

WoFIS 24.02.2022 OT Haselhorst (inkl. Insel Gartenfeld)	8.004
WoFIS 24.02.2022 OT Siemensstadt (inkl. Siemens 2.0)	1.803
<b>Summe WE</b>	<b>9.807</b>

Bedarfsberechnung	
Anzahl erwarteter Einwohner	19.614
Anzahl erwarteter Einwohner pro Jg.	196
Anzahl erwarteter Schüler pro Jg.	177
<b>erwartete Grundschüler</b>	<b>1.059</b>

1.059

### Bevölkerung aus dem städtebl. Vertragsgebiet

Bedarfsberechnung Soziale Infrastruktur "Grundschule" aus ...

Wohneinheiten (WE gemäß "Berliner Modell") geplant	Schulplatzmehbedarf aus B-Plan 5-98	893
<b>Geplante Wohneinheiten Gesamt</b>		<b>893</b>

Orientierungswerte Grundschulbevölkerung	
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,0 EW/WE
durchschnittlicher Jahrgangsanteil	1%
Anzahl relevanter Jahrgänge	6
Strukturquote	90%

Bedarfsberechnung	
Anzahl erwarteter Einwohner	1.786
Anzahl erwarteter Einwohner pro Jg.	18
Anzahl erwarteter Schüler pro Jg.	16
<b>erwartete Grundschüler</b>	<b>96</b>

96

3.147

## ANGEBOT

### vorhandene Kapazität

Schulname	Schul-Nr.	Schul-region	Kap. in Zügen*	Kap. in Schülern
Robert-Reinick-GS	05G11		4,0	576
Bernd-Ryke-GS	05G13		3,5	504
GS an der Pulvermühle	05G28		4,0	576
				0
				0
			<b>11,5</b>	<b>1.656</b>
				0
			<b>0,0</b>	<b>0</b>
				0
<b>Gesamt</b>			<b>11,5</b>	<b>1.656</b>

1.656

0

0

1.656

\*ein Zug entspricht 144 Schüler (6 Klassen mal 24 Schüler)

### Überschuss- (+) / Defizit- (-) Berechnung

1.656 - 3.147 = -1.491

<sup>1</sup> geboren im Zeitraum 1.10.2011 bis 30.9.2012

<sup>2</sup> geboren im Zeitraum 1.1.2011 bis 30.9.2011

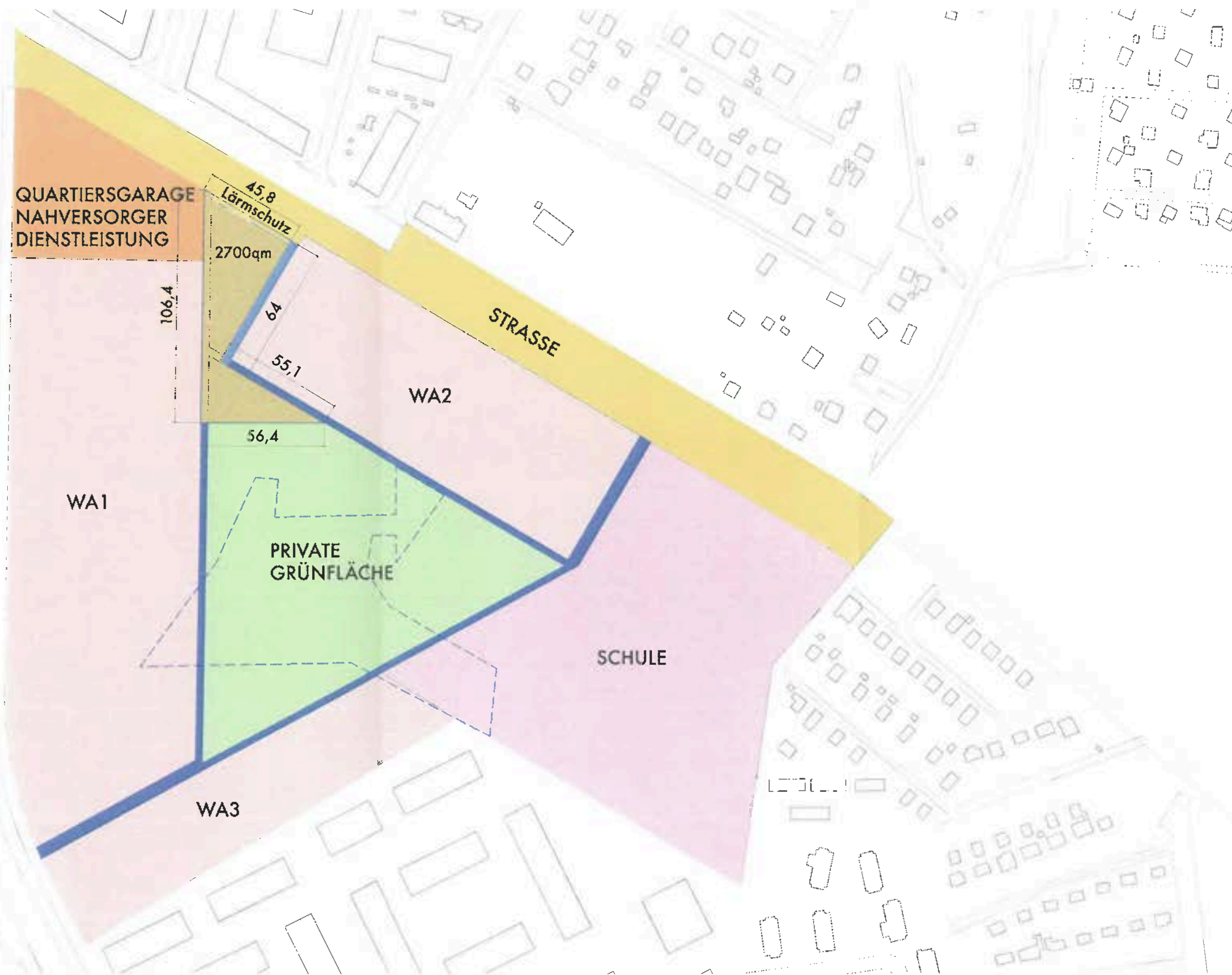
*ppa. Ina Schütz*  
*St. ...*

# LAGEPLAN SPIELPLATZ

## EINORDNUNG IM B-PLAN

- ÖFFENTL. SPIELPLATZ (BRUTTO)
- GEHRECHT FÜR ALLGEMEINHEIT
- GEHRECHT + FAHRRECHT SGA
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- WALDSTÜCK

4



*Handwritten signatures and notes:*  
ppa. Frank Schling  
M. Meyer

Anlage 10 - Lageplan mietpreis- und belegungsgebundene Geschossfläche (GF)








Bebauungsplan 5-98

Legende

GF mind.	Geschossfläche, mietpreis- und belegungsgebunden ist mindestens nachzuweisen
GF gesamt	Geschossfläche, gesamt maximal zulässig

*Handwritten signature*  
ppa. Frau K. Schling  
*Handwritten signature*

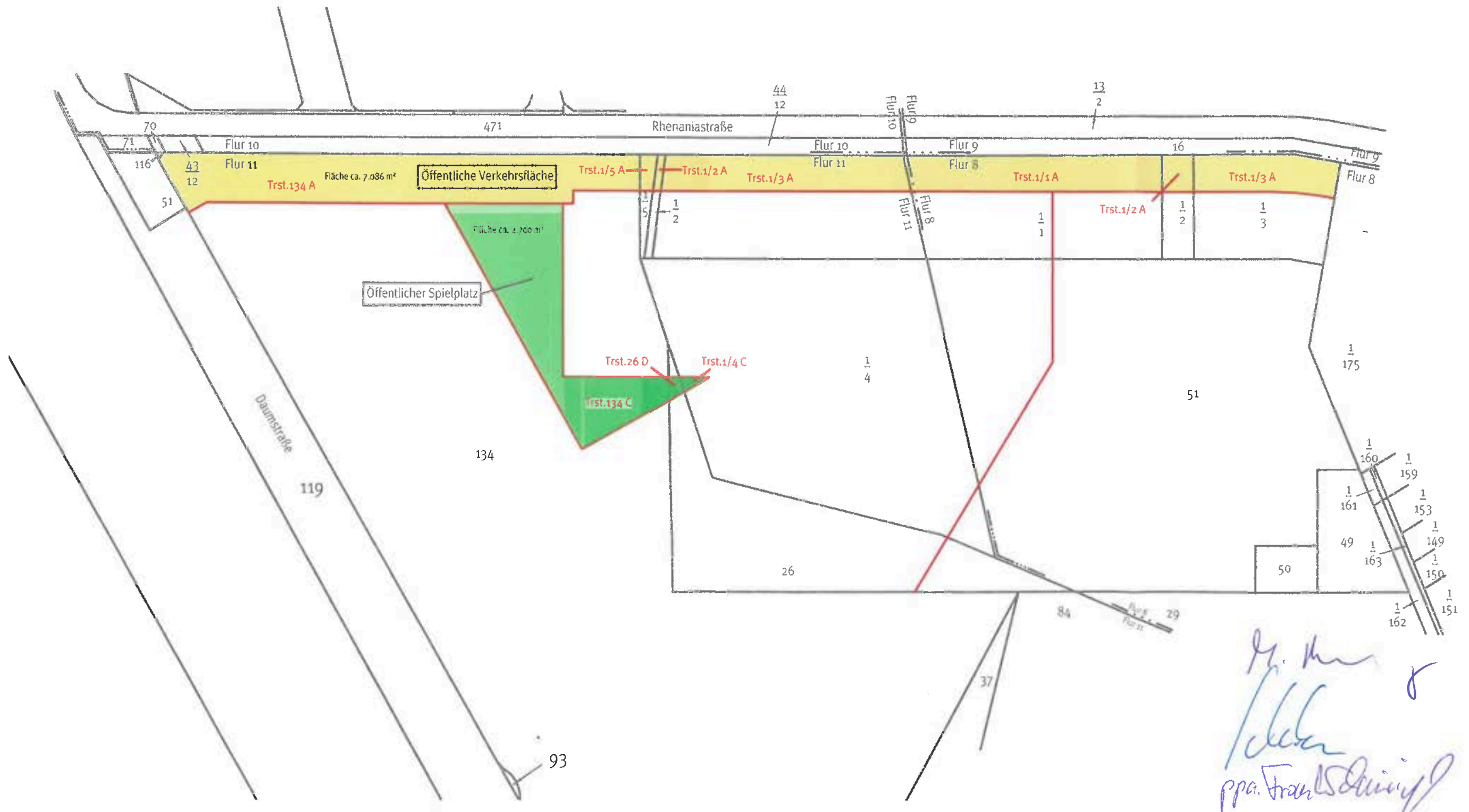


- ### Legende
-  Grenze Flurstück
  -  Grenze Flur
  -  geplante Flurstücksgrenze
  -  Übertragung öffentliche Verkehrsfläche  
Fläche ca. 7.086 m<sup>2</sup>
  -  Übertragung öffentlicher Spielplatz  
Fläche ca. 2.700 m<sup>2</sup>

## Übertragungsflächen

**Bezirk:** Berlin - Spandau  
**Objekt:** Rhenaniastraße 35, Daumstraße 52  
**Planunterlage:** Grundstücksplan der ÖbVI D. Noormann-Wachs vom 05.05.2022, sowie B-Planentwurf 5-98 vom 21.01.2022

**Datum:** 01.06.2022  
**Gesch.Z.:** 16-134-SV-T3  
**Maßstab:** 1:1500  
**Bearbeiter:** Katrin Lubahn



*Handwritten signature and notes in blue ink:*  
 pp.a. Franz Schöning



## Übersicht Übertragung Grundstücke

Stand Grundbuch 01.06.2022 + Katasternachweis vom 01.06.2022: Grundbuchbezirk Spandau

Eigentümer	Grundbuchblatt	Lfd. Nr. der Grundstücke	Flur	aus Flurstück	Trennstück	Katasterfläche Neu	B-Plan	Übertragung
<b>Öffentlicher Spielplatz</b>								
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	43403	5	11	134	134 C	2630	Öffentlicher Spielplatz	Land Berlin SGA
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	19986	11	11	1/4	1/4 C	32	Öffentlicher Spielplatz	Land Berlin SGA
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	19986	11	11	26	26 D	38	Öffentlicher Spielplatz	Land Berlin SGA
<b>Summe:</b>						<b>2.700</b>		
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>								
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	43485	1	8		1/3 A	801	Öffentliche Verkehrsfläche	Land Berlin SGA
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	19986	11	8	93	1/2 A	169	Öffentliche Verkehrsfläche	Land Berlin SGA
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	19986	11	8		1/1 A	1370	Öffentliche Verkehrsfläche	Land Berlin SGA
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	19986	11	11		1/3 A	1303	Öffentliche Verkehrsfläche	Land Berlin SGA
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	19986	11	11		1/2 A	42	Öffentliche Verkehrsfläche	Land Berlin SGA
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	19986	11	11		1/5 A	83	Öffentliche Verkehrsfläche	Land Berlin SGA
Gewölag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	43403	5	11		134 A	3318	Öffentliche Verkehrsfläche	Land Berlin SGA
<b>Summe:</b>						<b>7.086</b>		

*M. Schmol*  
*[Signature]*  
 ppa. Frank Schmol

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

Geschäftszeichen  
I D VV 2062-5/2007  
Bearbeiter  
Herr Schenke  
Dienstgebäude  
Klosterstraße 59, Berlin-Mitte  
Zimmer 3041  
Telefon (030) 9020 - 3295  
Telefax (030) 9020 - 2611  
E-Mail Klaus-Juergen. Schenke@  
senfin.verwait-berlin.de  
Internet www.Berlin.de/sen/finanzen  
Verkehrsverbindungen:  
U Klosterstraße  
S+U Jannowitzbrücke

Datum 15.06.2007

### Vollmacht

#### 9. von 12 gleichlautenden Ausfertigungen

Hiermit bevollmächtige ich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter Befreiung von sich aus § 181 BGB ergebenden Hinderungsgründen im Namen des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, alle Verträge zu genehmigen, die von Entwicklungsträgern über Grundstücke abgeschlossen worden sind, die durch Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entlassen wurden.

Diese Vollmacht schließt auch die Erteilung von Zustimmung zu derartigen Verträgen ein.

Sie erstreckt sich auch auf alle in diesem Zusammenhang in grundbuchmäßiger oder sonstiger Form abzugebenden und entgegenzunehmenden Erklärungen, insbesondere auf alle zur Erfüllung von derartigen Verträgen vorzunehmende Handlungen, wie beispielsweise Stellen, Ändern, Entgegennahme und Rücknahme von Anträgen und Bewilligungen, auch sofern sie aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügungen oder Beschlüsse für nicht durchführbar erklärt worden sind, und die Abgabe von Identitäts-, Rangrücktritts- sowie Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Im Auftrag



Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden ~~einzelnen~~ - Abschrift mit der mir vorliegenden ~~Urschrift~~ ..... 3 ..... Ausfertigung ~~beglaubigten Abschrift~~ wird hiermit beglaubigt.

Berlin, den  
23. Feb. 2023

gez. Brekenfeld  
Notar

000209-23 / 880413

siehe UVZ-Nr. B 99/2023

**UVZ-Nummer B 203 / 2023**

Diese Urkunde ist einseitig beschrieben.



## **Verhandelt**

zu 10707 Berlin-Charlottenburg

am 28.04.2023

Vor der unterzeichnenden Rechtsanwältin

**Christine Rattey**

als amtlich bestellte Vertreterin des Notars

**Carsten Brekenfeld**

Kurfürstendamm 182, 10707 Berlin

erschieden heute:

1. **Herr Gerald Schulze**, geboren am 02.06.1959,  
geschäftsansässig Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -

2. **Herrn Marcel Remmy**, geboren am 11.02.1976,  
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -

3. **Herr Dr. Eike-Johannes Hoff**, geboren am 13.12.1980,  
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -

Die Notarvertreterin fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in dieser Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Nach Hinweis auf datenschutzrechtliche Bestimmungen erklärten sich die Erschienenen mit der Fertigung von Fotokopien der vorgelegten Personaldokumente sowie mit der computertechnischen Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten für die Zwecke dieser Urkunde und deren Mitteilung an die zu beteiligenden Behörden einverstanden. Die Erschienenen bestätigen den Erhalt des Hinweisblattes zur Datenverarbeitung der Schellenberg Unternehmeranwälte Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB.

Der Erschienene zu 1) erklärte vorab, dass er seine nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt, sondern aufgrund der ihm erteilten Untervollmacht vom 14.08.2019 für das

**Land Berlin,**

vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,  
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin.

Die 13. Ausfertigung der vorgenannten Untervollmacht lag bei Beurkundung vor. Eine beglaubigte Ablichtung hiervon wird dieser Urkunde als **Anlage A-1** beigelegt.

Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen handelt wiederum aufgrund Vollmacht der Senatsverwaltung für Finanzen vom 15.06.2007, die in 9. Ausfertigung in beglaubigter Abschrift bei Beurkundung vorlag. Eine beglaubigte Ablichtung hiervon wird dieser Urkunde als **Anlage A-2** beigefügt.

Die Erschienenen zu 2) und 3) erklärten vorab, dass sie ihre nachstehenden Erklärungen ebenfalls nicht im eigenen Namen abgeben, sondern aufgrund der ihnen erteilten Vollmacht vom 15.02.2023 zu UVZ-Nummer B 90/2023 das Notars Carsten Brekenfeld in Berlin für die

**GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**

mit Sitz in Berlin,

Geschäftsanschrift: Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 3445 B.

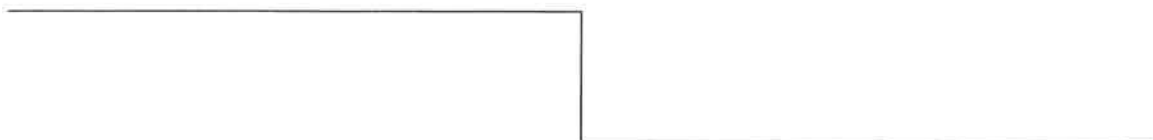
Das Original der vorgenannten Vollmacht lag bei Beurkundung vor. Eine beglaubigte Ablichtung hiervon wird dieser Urkunde als **Anlage B** beigefügt.

Nach Hinweis auf Bestimmungen des Geldwäschegesetzes und Erläuterung der Notarvertreterin, was unter einer politisch exponierten Person (PeP) zu verstehen ist, erklärten die Erschienenen jeweils für Rechnung der von ihnen Vertretenen zu handeln. Sie erklärten weiter, dass sie nicht PeP im Sinne des § 1 Abs. 12 GwG sind oder in den letzten 12 Monaten vor der Beurkundung waren. Sie seien auch kein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person einer solchen PeP.

Sofern im folgenden Vertragstext der „Notar“ genannt ist, so ist ggf. „Notarvertreter“ zu lesen.

Dies vorausgeschickt erklärten die Erschienenen - handelnd wie angegeben -:

**Erster Nachtrag zum  
Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 5-98 - Rhenaniastraße -  
im Bezirk Spandau von Berlin  
Wasserstadt Berlin-Oberhavel**



## I. Präambel

Das **Land Berlin**,

vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,  
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin,

- nachstehend „**Berlin**“ genannt -

und

die **GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**,

Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

- nachstehend „**Projektträgerin**“ genannt -

haben am 22.02.2023 zu UVZ-Nummer B 99/2023 des Notars Carsten Brekenfeld in Berlin einen **Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 5-98** für die Grundstücke Dau-  
mstraße 52 und Rhenaniastraße 35, Ortsteil Haselhorst, im Bezirk Spandau von Berlin, ge-  
schlossen.

Den Vertragsparteien ist der vorgenannte Städtebauliche Vertrag, der bei Beurkundung im Original vorliegt, vollinhaltlich bekannt. Auf diesen wird gemäß §§ 13, 13 a BeurkG verwiesen. Der Notar belehrte über die Rechtsfolgen der Verweisung. Die Parteien erklären, dass sie auf Verlesung und Beifügung des Städtebaulichen Vertrages zu dieser Verhandlung verzichten.

Die Vertragsparteien erklären, dass im Ergebnis der Rechtsprüfung zum Bebauungsplan 5-98 der Städtebauliche Vertrag angepasst werden muss, was mit dieser Nachtragsurkunde erfolgen soll.

## II. Änderungen zum Städtebaulichen Vertrag

1.

§ 15 des Städtebaulichen Vertrages wird geändert und lautet nunmehr wie folgt:

## „§ 15 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Wald

Im Plangebiet befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Für die Umwandlung dieser Waldflächen in eine andere Nutzungsart im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Waldausgleich gemäß § 6 Abs. 3 LWaldG erforderlich. Für den Ausgleich von 10.120 m<sup>2</sup> Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 wird eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von **211.820,00 Euro** vereinbart.

Die Zahlung erfolgt auf ein noch zu benennendes Konto von Berlin (Berliner Forsten). Die Zahlung ist 14 Werktage nach Erteilung der ersten Baugenehmigung auf der Grundlage einer Planreifebestätigung nach § 33 Baugesetzbuch oder mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan bei der Projektträgerin fällig.“

2.

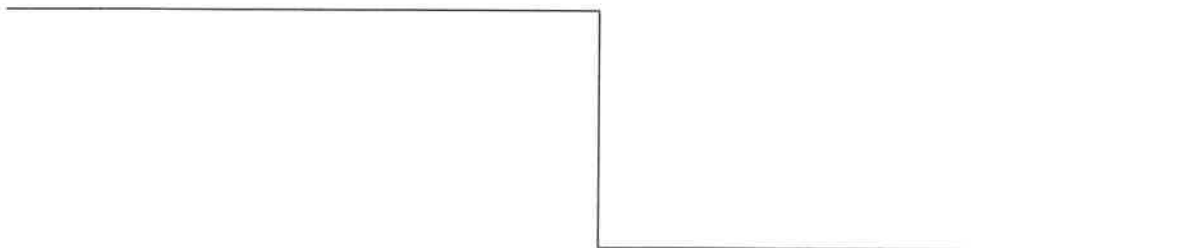
An die vorstehende Änderung des § 15 des Städtebaulichen Vertrages wird die dem Städtebaulichen Vertrag als Anlage 5 beigefügte Angemessenheitsprüfung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Wert-/Kostentabelle) vom 21.06.2022 angepasst. Die bisherige Anlage 5 wird ersetzt durch die dieser Urkunde beigefügte neue **Anlage 5**. Die neue Anlage 5 wurde den Erschienenen vorgelegt, von ihnen genehmigt und auf jeder Seite unterzeichnet; auf diese wird nach § 14 BeurkG verwiesen. Die Erschienenen haben auf die Verlesung verzichtet.

### III.

#### Schlussbestimmungen

Alle sonstigen Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 5-98 vom 22.02.2023 zu UVZ-Nummer B 99/2023 des Notars Carsten Brekenfeld in Berlin bleiben unverändert bestehen.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die Projektträgerin.





Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen von der Notarvertreterin vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

*gez. Schulze*

*gez. Dr. Eike-Johannes Hoff*

*gez. M. Remmy*

*gez. Ch. Rattey, Notarvertreterin*

**L.S.**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
 Senatorin



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
 Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Bearbeiter Jung

Zeichen IVD 51

Dienstgebäude: &  
 Württembergische Str. 6  
 10707 Berlin-Wilmersdorf  
 Zimmer 583b  
 E-Mail: stephan.jung@sensw.berlin.de

Telefon 030 90139-4815  
 Fax 030 90139-4201  
 Intern (9139)

Datum 14.08.2019

13. von 13 Ausfertigungen

Untervollmacht

Aufgrund der mir von der Senatsverwaltung für Finanzen am 15. Juni 2007 erstellten Vollmacht zur Genehmigung von bzw. Zustimmung zu (Grundstücks-) Verträgen, die von den beauftragten Entwicklungsträgern des Landes Berlin über Grundstücke abgeschlossen worden sind, die durch Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entlassen wurden, erteile ich hiermit den nachfolgenden Personen, die jede für sich alleine handlungsberechtigt ist, vollumfängliche Untervollmacht.

Frau Dr. Sandra Obermeyer  
 Frau Iris Spielmann  
 Herrn Thomas Klaue  
 Herrn Knut Henkel  
 Herrn Stephan Jung  
 Frau Sabrina Böttcher  
 Frau Dominique Sandten  
 Herrn Gerald Schulze

Von der Untervollmacht kann nur bei gleichzeitiger Vorlage einer Ausfertigung der Vollmachtsurkunde der Senatsverwaltung für Finanzen Gebrauch gemacht werden.

Frau Dr. Sandra Obermeyer ist berechtigt, weitere Untervollmachten zu erteilen.

Katrin Lompscher



[post@sensw.berlin.de](mailto:post@sensw.berlin.de)\*

\* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Internet

[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Fahrverbindungen:

3, 7 Fehrbelliner Platz

101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin

IBAN: DE4710010010000058100

BIC: PBNKDEFFXXX

Berliner Sparkasse

IBAN: DE2510050000990007600

BIC: BELADEBEXX

Bundesbank, Filiale Berlin

IBAN: DE5310000000010001520

BIC: MARKDEF1100

Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Berlin, den 28. April 2023



Notarvertreterin





Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

Geschäftszeichen  
I D VV 2062-5/2007  
Bearbeiter  
Herr Schenke  
Dienstgebäude  
Klosterstraße 59, Berlin-Mitte  
Zimmer 3041  
Telefon (030) 9020 - 3295  
Telefax (030) 9020 - 2611  
E-Mail Klaus-Juergen.Schenke@  
senfin.verwalf-berlin.de  
Internet www.Berlin.de/sen/finanzen  
Verkehrsverbindungen:  
U Klosterstraße  
S+U Jannowitzbrücke

Datum 15.06.2007

### Vollmacht

#### 9. von 12 gleichlautenden Ausfertigungen

Hiermit bevollmächtige ich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter Befreiung von sich aus § 181 BGB ergebenden Hinderungsgründen im Namen des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, alle Verträge zu genehmigen, die von Entwicklungsträgern über Grundstücke abgeschlossen worden sind, die durch Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entlassen wurden.

Diese Vollmacht schließt auch die Erteilung von Zustimmungen zu derartigen Verträgen ein.

Sie erstreckt sich auch auf alle in diesem Zusammenhang in grundbuchmäßiger oder sonstiger Form abzugebenden und entgegenzunehmenden Erklärungen, insbesondere auf alle zur Erfüllung von derartigen Verträgen vorzunehmende Handlungen, wie beispielsweise Stellen, Ändern, Entgegennahme und Rücknahme von Anträgen und Bewilligungen, auch sofern sie aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügungen oder Beschlüsse für nicht durchführbar erklärt worden sind, und die Abgabe von Identitäts-, Rangrücktritts- sowie Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Im Auftrag



Die wörtliche Übereinstimmung der

~~vorstehenden Abschrift~~

~~auszugsweisen Abschrift~~

- Fotokopie -

mit der Urschrift wird hiermit bescheinigt.

Berlin, den 25.02.09


Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
I.A.



Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden beglaubigten Abschrift wird hiermit beglaubigt.

Berlin, den 28. April 2023



  
Notarvertreterin

**Vollmacht**

Die unterzeichnete

**GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**

(Postanschrift: Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin)

eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg  
unter HRB 3445 B

- nachfolgend **Vollmachtgeberin** genannt -

bevollmächtigt hiermit

**Herrn Frank Schimrigk**, geboren am 18.06.1962,

**Frau Viola Matthaes**, geboren am 26.12.1972,

**Herrn Marcel Remmy**, geboren am 11.02.1976 sowie

**Herrn Dr. Elke-Johannes Hoff**, geboren am 13.12.1980,

- im Folgenden **Bevollmächtigte** genannt -

die Bevollmächtigten sind jeweils geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

die Vollmachtgeberin wie folgt zu vertreten:

Jeder Bevollmächtigte ist gemeinsam mit einem weiteren Bevollmächtigten oder einem Vorstandsmitglied oder Prokuristen der Vollmachtgeberin berechtigt, mit dem Land Berlin auf der einen Seite und der Vollmachtgeberin auf der anderen Seite

**einen städtebaulichen Vertrag**

zum Bebauungsplan 5-98 mit folgendem **Geltungsbereich**:

Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35, Ortsteil Haselhorst, im Bezirk Spandau von Berlin bzgl. der Grundbücher von Spandau Blatt 19986, Blatt 43403 und Blatt 43495,

- der lfd. Nr. 11 (GB Blatt 19986) Gemarkung Haselhorst Flur 8, Flurstücke 1/1 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35), 1/2 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35) und 51 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35) sowie Gemarkung Haselhorst Flur 11, Flurstücke 1/2 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße), 1/3 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35), 1/4 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35), 1/5 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße) und 26 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße 35),
- der lfd. Nr. 5 (GB Blatt 43403), Gemarkung Haselhorst Flur 11, Flurstück 134 (Gebäude- und Freifläche Daumstr. 52) sowie
- der lfd. Nr. 1 (GB Blatt 43495), Gemarkung Haselhorst Flur 8, Flurstück 1/3 (Gebäude- und Freifläche Rhenaniastraße)

zu schließen.

Die Bevollmächtigten sind befugt, sämtliche zum Abschluss und der Durchführung des städtebaulichen Vertrags erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen und alle hierzu erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt, ohne hierauf beschränkt zu sein, in diesem Zusammenhang

1. Rechte aller Art nach Abt. II und III des Grundbuchs, sowie Dienstbarkeiten und Reallasten zu bestellen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie derartige Rechte zu übertragen, deren Löschung herbeizuführen und Rangänderungen vorzunehmen;
2. Baulasten zu bestellen bzw. bestehenden Baulasten zur Löschung zu bewilligen;
3. Verpflichtungen zur Sicherheitsleistungen u.a. einzugehen sowie
4. Flächen oder Teilflächen, auch soweit diese noch zu vermessen sind, von Flurstücken des Geltungsbereichs mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör unentgeltlich an das Land Berlin zu übertragen.

### **Allgemeine Bestimmungen**

Im Zweifel ist diese Vollmacht weit auszulegen.

Vereinbarungen, die das Innenverhältnis zwischen dem Vollmachtgeber und den Bevollmächtigten betreffen, bleiben unberührt, beschränken den Umfang dieser Vollmacht jedoch nicht gegenüber Dritten.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit.

Die Bevollmächtigten sind befugt, Dritten Untervollmacht im gleichen Umfang zu erteilen und insoweit von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB zu befreien.

**Diese Vollmacht ist befristet und verliert mit Ablauf des 31. Dezember 2024 ihre Wirksamkeit.** Diese Befristung gilt nicht für Untervollmachten, die die Bevollmächtigten im Zuge der vorgenannten Rechtsgeschäfte an Notariatsangestellte des jeweils beurkundenden Notars erteilen; derartige Vollzugsvollmachten bleiben, soweit nicht anders angeordnet, auch über das Ablaufdatum dieser Vollmacht hinaus gültig.

Eine Haftung der Bevollmächtigten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vollmacht ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Diese Vollmacht unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sollte eine Bestimmung dieser Vollmacht ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt.

Für den Vollmachtgeber:

Berlin, den 15.02.2023

**GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**

*gez. Michaelis*

---

Snezana Michaelis  
Vorstand

*gez. M. Terboven*

---

Markus Terboven  
Vorstand



Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in dieser Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beglaubigung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Die vorstehenden, vor mir vollzogenen Unterschriften von

1. **Frau Snezana Michaelis**, geboren am 16.02.1971,  
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,
2. **Herrn Markus Terboven**, geboren am 08.10.1964,  
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

- zu 1. und 2. dem Notar von Person bekannt,  
die Identifizierung gemäß GwG erfolgte bei früherer Gelegenheit -  
beglaubige ich hiermit.

Frau Snezana Michaelis und Herr Markus Terboven leisten ihre Unterschriften nicht im eigenen Namen abgeben, sondern als gemeinsam vertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vorstandsmitglieder der

**GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin** mit Sitz in Berlin,  
Geschäftsanschrift: Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 3445 B.

Der Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund der am 14.02.2023 erfolgten Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 3445 B, dass dort die GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin eingetragen ist und Frau Snezana Michaelis und Herr Markus Terboven als gemeinsam vertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vorstandsmitglieder zu deren Vertretung berechtigt sind.

Nach Hinweis auf datenschutzrechtliche Bestimmungen erklärten sich die Erschienenen mit der computertechnischen Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten für die Zwecke dieser Urkunde und deren Mitteilung an die zu beteiligenden Behörden einverstanden.

Die vorstehend unterschriebene Erklärung habe ich gem. § 15 Abs. 3 Satz 1 GBO auf Eintragungsfähigkeit geprüft.

Der Notar begab sich auf Ersuchen in die Geschäftsräume der GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin.

Berlin, den 15.02.2023


L.S.

*gez. Brekenfeld*  
Carsten Brekenfeld, Notar

Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Berlin, den **28. April 2023**



  
Notarvertreterin

# Anlage 5

Version: 6.3 (01.11.2021)

## Kooperatives Baulandmodell Berlin Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Geschosswohnungsbau Eingabeblatt Geschosswohnungsbau Datei: 2023\_04\_27 Berechnungstool Geschosswohnungsbau\_Rhenanlastraße\_5-98.xlsx

Die Eingabebereiche enthalten alle erforderliche Parameter. Für die Berechnung zwingend notwendige Parameter sind rot markiert, solange keine Eingabe dazu erfolgt ist. Einzelne Eingaben können zur Korrektur/Änderung führen.  
Die für das Modellbereich nicht veränderbaren Parameter können im Planungsbereich in verschiedenen Varianten innerhalb eines vorgegebenen Rahmens verändert werden. Bei den hinterlegten Standard-Kostenansätzen handelt es sich um Brutto-Werte.  
Die Berechnungen selber erfolgen in einem verdeckten Bereich dieser Datei. Nur für die Intellektuelle Datei kann die Richtigkeit der Ergebnisse zugesagt werden.  
Kosten sind nur anzusetzen, soweit keine Drittmittel für das Land Berlin zur Verfügung stehen. Andernfalls sind die Kosten ggf. anzupassen.  
Im Falle der Beschädigung oder bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an info@aedvfo.de.

### Eingabeblatt

- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22 Hinweis
- 23 Hinweis
- 24 Hinweis
- 25 Hinweis
- 26 Hinweis
- 27
- 28 Hinweis
- 29
- 30 Hinweis
- 31
- 32 Hinweis
- 33
- 34
- 35 Hinweis
- 36
- 37
- 38
- 39 Hinweis
- 40 Hinweis
- 41
- 42
- 43 Hinweis
- 44
- 45
- 46 Hinweis
- 47
- 48
- 49
- 50 Hinweis
- 51
- 52
- 53 Hinweis
- 54
- 55 Hinweis
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60 Hinweis
- 61
- 62
- 63 Hinweis
- 64 Hinweis
- 65
- 66 Hinweis
- 67
- 68
- 69
- 70 Hinweis
- 71 Hinweis
- 72
- 73 Hinweis
- 74
- 75 Hinweis
- 76
- 77
- 78 Hinweis
- 79
- 80
- 81
- 82
- 83
- 84 Hinweis
- 85 Hinweis
- 86
- 87
- 88 Hinweis
- 89
- 90 Hinweis
- 91
- 92 Hinweis
- 93
- 94 Hinweis
- 95
- 96 Hinweis
- 97
- 98
- 99
- 100
- 101
- 102 Hinweis
- 103
- 104
- 105
- 106
- 107
- 108
- 109
- 110

Projektname	Rhenanlastraße 5-98	mus
Datum	27.04.2023	mus
Bearbeiter	Schmol/Schleiden	mus
Firma/Stelle	aedvfo	mus
Planungsfäche	86.781 m²	mus
nicht zu berücksichtigende Flächen	23.758 m²	mus
städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	14.308 m²	mus
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	0 m²	mus
nicht vorhabenbezogene Gemeindeflächen (aus B-Plan)	0 m²	kann
<b>Modell</b>		
bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfäche	unversiegt	mus
GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	1,50	eins von beidem mus
GF - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	m²	
BRW Prognose	1.200 €/m²	mus
BRW-Zone	2424	mus
GFZ des BRW	1,5	mus
GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	0 m² GF	mus
GFZ - planungsgerecht zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		eins von beidem mus
GF - planungsgerecht zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	86.805 m² GF	
<b>Planung</b>		
Wenn keine Planungsdaten eingetragen werden, erfolgt im Ausgabeblatt nur eine Berechnung im Modell-Bereich (grau)		
BRW Planung	1.800 €/m²	mus
BRW - Zone	2428	mus
GFZ des BRW	2,0	mus
abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	€/m²	kann
abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	€/m²	kann
GFZ - Planung		
GF - Planung	106.300 m² GF	eins von beidem mus
davon GF Wohnen	89.800 m² GF	kann
davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)	m² GF	kann
davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)	m² GF	kann
<b>Wohnungsbau</b>		
Quote mitgabebundener kindertauglicher Wohnraum (Anteil der m² GF)	%	kann
abweichende Hochbaukosten	€/m² Wfl	kann
<b>Verkehrliche Infrastruktur</b>		
Verkehrsmitteln öffentlich (Straße)	765 m²	kann
Verkehrsmitteln öffentlich (Weg)	m²	kann
Verkehrsmitteln privat (Straße mit Geh- und Fahrrechten)	m²	kann
Verkehrsmitteln privat (Geh- und Fahrradrecht)	m²	kann
Verkehrsmitteln privat (ohne Geh- und Fahrradrecht)	m²	kann
öffentliche Grünflächen	0 m²	kann
private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m²	kann
<b>Entwicklungsplanung - Dauer des Pflegevertrages</b>	Jahre	kann
Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BauGB in Verbindung mit BNatSchG	211.820 €	mus
<b>Soziale Infrastruktur</b>		
Spielflächen in der öH. Grünanlage	nein	mus
wenn ja, Spielflächen im Grün (falls bekannt)	0 m²	kann
separate öffentliche Spielflächen	nein	mus
wenn ja, Spielflächen	0 m²	kann
private Spielflächen mit öff. Nutzung	m²	kann
vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0	mus
Kita als Stellf.	nein	mus
wenn ja, Grundstücksfläche	m²	kann
Ablösung der Kita-Plätze	nein	mus
abweichender Kostensatz Kita	€/Kind	kann
vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	0	mus
Grundschule im Vorhabengebiet geplant	nein	mus
wenn ja, Grundstücksfläche	m²	
und Anzahl der geplanten Grundschulplätze		
abweichender Kostensatz Grundschule	€/Kind	kann
<b>Äußere Erschließung (Umbau Verursacher)</b>		
Fläche Straßen	m²	eins von beidem
Kosten Straßen	€	eins von beidem
Fläche Gehweg	m²	eins von beidem
Kosten Gehweg	€	kann
<b>zusätzliche vorhabenbezogene Kosten</b>		
1 Schulfäche Anlage 15N Flächengröße Gemeinbedarf zum B-Plan "Dee neue Gartenfeld" 5-109	423.487 €	
2 Kostenlose Übertragung 2.700 m² öffentlicher Spielfläche (Brutto) 30€/m²	81.000 €	
3 Herstellungskosten Spielfläche 1.760m²-1336m² = 424m² (Netto) x 170€/m²	76.500 €	
4 Herstellungskosten Lichtgrünanlage	300.000 €	
5 Herstellung Flächen mit Gehrecht Text: Festsetzung 7.1   2.251m² x 90€/m²	202.590 €	
6 Kostenlose Übertragung Straßenverkehrsfläche Rhenanlastraße   6.283m² x 5€/m²	31.466 €	
7	€	

[Zum Ausgabeblatt](#)

*Handwritten signature and initials:*  
/dud  
mu x  
Lut

10	Einzelkategorie	Version: 6.9 (1.11.2021)	Ansatz	Modell	Rhenanstraße 6-98	abw. bew. d. Ansatz	Rhenanstraße 6-98
11	14	27.04.2023	Varianten	Modell	abw. bew. d. Ansatz	Planung	Planung
11	11						
12	12						
13	13						
14	14						
15	15						
16	16						
17	17						
18	18						
19	19						
20	20						
21	21						
22	22						
23	23						
24	24						
25	25						
26	26						
27	27						
28	28						
29	29						
30	30						
31	31						
32	32						
33	33						
34	34						
35	35						
36	36						
37	37						
38	38						
39	39						
40	40						
41	41						
42	42						
43	43						
44	44						
45	45						
46	46						
47	47						
48	48						
49	49						
50	50						
51	51						
52	52						
53	53						
54	54						
55	55						
56	56						
57	57						
58	58						
59	59						
60	60						
61	61						
62	62						
63	63						
64	64						
65	65						
66	66						
67	67						
68	68						
69	69						
70	70						
71	71						
72	72						
73	73						
74	74						
75	75						
76	76						
77	77						
78	78						
79	79						
80	80						
81	81						
82	82						
83	83						
84	84						
85	85						
86	86						
87	87						
88	88						
89	89						
90	90						
91	91						
92	92						
93	93						
94	94						
95	95						
96	96						
97	97						
98	98						
99	99						
100	100						
101	101						
102	102						
103	103						
104	104						
105	105						
106	106						
107	107						
108	108						
109	109						
110	110						
111	111						
112	112						
113	113						
114	114						
115	115						
116	116						
117	117						
118	118						
119	119						
120	120						
121	121						
122	122						
123	123						
124	124						
125	125						
126	126						
127	127						
128	128						
129	129						
130	130						
131	131						
132	132						
133	133						
134	134						
135	135						
136	136						
137	137						
138	138						
139	139						
140	140						
141	141						
142	142						
143	143						
144	144						
145	145						
146	146						
147	147						
148	148						
149	149						
150	150						
151	151						
152	152						
153	153						
154	154						
155	155						
156	156						
157	157						
158	158						
159	159						
160	160						
161	161						
162	162						
163	163						
164	164						
165	165						
166	166						

*Handwritten signature and initials:*  
 Schmo  
 Schleiden

**Kooperatives Baulandmodell Berlin**  
**Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge -**  
**Geschosswohnungsbau**

Berechnung der Bauerwartung nach dem Muster der gif

Datei: 2023\_04\_27 Berechnungstool Geschosswohnungsbau\_Rhenaniastraße\_5-98.xlsx

Datum: 27.04.2023

Bearbeiter: Schmoi/Schleiden

Firma/Stelle: aedvice

Hinweis	Bauerwartungsland	73.028 m <sup>2</sup>	
Hinweis	Verkehrsflächen (Straßen +Wege)	14.606 m <sup>2</sup>	20 %
Hinweis	Grünflächen	9.786 m <sup>2</sup>	13 %
Hinweis	Gemeinbedarfsfläche	2.000 m <sup>2</sup>	3 %
Hinweis	künftiges Bauland	46.630 m <sup>2</sup>	64 %
		<b>Marktwert [€/m<sup>2</sup>]</b>	
Marktwert von baureifem Land (beitragsfrei) (BRW Prognose)		1.200 €/m <sup>2</sup>	
abzüglich Wertansätze für Kosten		5.764.232 €	
- Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen 320 €/m <sup>2</sup> , Wege 90 €/m <sup>2</sup> , Grünflächen 130 €/m <sup>2</sup> )		124 €/m <sup>2</sup> Bauland	
Wert des flächenbeitragsfreien Baulands (kostenbeitragspflichtig)		1.076 €/m <sup>2</sup>	
abzüglich Ansätze für Flächenabgaben		36 % 389 €/m <sup>2</sup>	
Wert des beitragspflichtigen Baulands (kosten- und flächenbeitragspflichtig)		687 €/m <sup>2</sup> Bauerwartungsland	
Berücksichtigung der Wartezeit			
- Wartezeit		3,0 Jahre	
- Zinssatz		5,0 % 594 €/m <sup>2</sup>	
- Abschlag für Verfahrenskosten		24 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger Wert des Bauerwartungs- oder Rohbaulandes		570 €/m <sup>2</sup> 47 %	
weitere mögliche Ansätze			
- Abschlag für zusätzliche Risiken		15 %	
- Unternehmerischer Gewinn		85 €/m <sup>2</sup>	
Wert des Bauerwartungs- oder Rohbaulandes		484 €/m <sup>2</sup>	
Wert in %		40 %	

*Handwritten signatures in blue ink:*  
 1. A large signature, possibly "Schmoi".  
 2. A signature below it, possibly "Schleiden".  
 3. A signature at the bottom, possibly "Aedt".



**Kooperatives Baulandmodell Berlin**

**Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Geschosswohnungsbau**

Berechnung des Defizites des mittelgebundenen Förderfähigen Wohnraums bei fehlender Förderung  
 Datum: 27.04.2023  
 Bearbeiter: Schmoel/Behlendorf  
 Firma/Stelle: aservice

**Uder-Rent Modell**  
 Ø Wohnungsgröße 70,60 m² WW  
 Mietfläche gefördert 15,789 m² WW  
 Anzahl Wohnungen 225 WE  
 Baujahr 2021  
 Betrachtungszeitraum 30 Jahre  
 Verweilungskosten 956,41 €/Wohnung  
 Instandhaltungskosten bis 22 Jahre 9,21 €/m²  
 Instandhaltungskosten über 22 Jahre 11,86 €/m²  
 Mietaufschlag 2 %  
 Kapitalverzinsungsrate 2,2 %

**Ermittlung des kostendeckenden Ertragswertes**

Anfangsmiete 13,17 €/m²		[Berechnet mit Herstellungskosten inkl. Grundstück von 4,105 €/m²(Wohnfläche)]									
Jahr	Miete	Verweilungskosten	Instandhaltungskosten	Mietmehrpulver	Jahresertrag	Mietmehrpulver	Jahresertrag	Mietmehrpulver	Jahresertrag	Mietmehrpulver	Jahresertrag
1	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
2	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
3	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
4	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
5	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
6	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
7	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
8	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
9	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
10	13,17 €	2.486.884 €	87.142 €	144.947 €	46.740 €	2.295.185 €	0,88	2.177.265 €			
11	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
12	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
13	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
14	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
15	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
16	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
17	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
18	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
19	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
20	14,17 €	2.603.077 €	87.142 €	144.947 €	53.217 €	2.410.242 €	0,79	1.897.147 €			
21	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			
22	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			
23	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			
24	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			
25	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			
26	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			
27	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			
28	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			
29	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			
30	15,17 €	2.884.706 €	87.142 €	144.947 €	61.294 €	2.595.322 €	0,63	1.643.321 €			

**Uder-Rent Planung**

Ø Wohnungsgröße 70,60 m² WW  
 Mietfläche gefördert 15,789 m² WW  
 Anzahl Wohnungen 225 WE  
 Baujahr 2021  
 Betrachtungszeitraum 30 Jahre  
 Verweilungskosten 956,41 €/Wohnung  
 Instandhaltungskosten bis 22 Jahre 9,21 €/m²  
 Instandhaltungskosten über 22 Jahre 11,86 €/m²  
 Mietaufschlag 2 %  
 Kapitalverzinsungsrate 2,2 %

**Ermittlung des kostendeckenden Ertragswertes**

Anfangsmiete 13,18 €/m²		[Berechnet mit Herstellungskosten inkl. Grundstück von 4,165 €/m²(Wohnfläche)]									
Jahr	Miete	Verweilungskosten	Instandhaltungskosten	Mietmehrpulver	Jahresertrag	Mietmehrpulver	Jahresertrag	Mietmehrpulver	Jahresertrag	Mietmehrpulver	Jahresertrag
1	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
2	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
3	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
4	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
5	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
6	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
7	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
8	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
9	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
10	13,18 €	2.177.314 €	85.644 €	185.032 €	69.548 €	2.243.072 €	0,83	2.161.891 €			
11	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
12	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
13	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
14	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
15	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
16	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
17	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
18	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
19	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
20	14,18 €	2.372.538 €	85.644 €	185.032 €	77.911 €	2.394.671 €	0,75	1.823.300 €			
21	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			
22	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			
23	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			
24	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			
25	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			
26	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			
27	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			
28	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			
29	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			
30	15,18 €	2.654.167 €	85.644 €	185.032 €	86.284 €	2.539.351 €	0,63	1.518.846 €			

**Uder-Rent**

Anfangsmiete 6,60 €/m²		[Berechnet mit Herstellungskosten inkl. Grundstück von 4,105 €/m²(Wohnfläche)]									
Jahr	Miete	Verweilungskosten	Instandhaltungskosten	Mietmehrpulver	Jahresertrag	Mietmehrpulver	Jahresertrag	Mietmehrpulver	Jahresertrag	Mietmehrpulver	Jahresertrag
1	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
2	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
3	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
4	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
5	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
6	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
7	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
8	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
9	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
10	6,60 €	1.246.456 €	87.142 €	144.947 €	84.929 €	1.009.431 €	0,88	987.702 €			
11	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
12	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
13	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
14	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
15	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
16	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
17	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
18	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
19	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
20	7,60 €	1.387.234 €	87.142 €	144.947 €	92.951 €	1.167.494 €	0,83	931.128 €			
21	8,60 €	1.528.012 €	87.142 €	144.947 €	100.973 €	1.325.559 €	0,74	908.206 €			
22	8,60 €	1.528.012 €	87.142 €	144.947 €	100.973 €	1.325.559 €	0,74	908.206 €			
23	8,60 €	1.528.012 €	87.142 €	144.947 €	100.973 €	1.325.559 €	0,74	908.206 €			
24	8,60 €	1.528.012 €	87.142 €	144.947 €	100.973 €	1.325.559 €	0,74	908.206 €			
25	8,60 €	1.528.012 €	87.142 €	144.947 €	100.973 €	1.325.559 €	0,74	908.206 €			
26	8,60 €	1.528.012 €	87.142 €	144.947 €	100.973 €	1.325.559 €	0,74	908.206 €			
27	8,60 €	1.528.012 €	87.142 €	144.947 €	100.973 €	1.325.559 €	0,74				

# Flächenaufstellung

Stand: 27.04.2023

Hinweis: Abgriff aus DWG oder FENW

1,0010

## Planungsfläche

Flurstück	1/1 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.334m²	WA2
Flurstück	1/1 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.111m²	
Flurstück	1/1 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.365m²	
Flurstück	1/2 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	311m²	
Flurstück	1/2 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	170m²	
Flurstück	1/3 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.365m²	
Flurstück	1/3 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	791m²	
Flurstück	49 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	privat	1.220m²	
Flurstück	50 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	privat	432m²	
Flurstück	51 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	14.500m²	
Flurstück	51 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.731m²	WA2
Flurstück	51 Flur 8 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	831m²	
Flurstück	16 Flur 9 Gemarkung Haselhorst (0015) teilf.	Land Berlin	1.096m²	
Flurstück	13/2 Flur 9 Gemarkung Haselhorst (0015) teilf.	Land Berlin	1.468m²	
Flurstück	1/2 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	78m²	WA2
Flurstück	1/2 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	42m²	
Flurstück	1/3 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	2.649m²	WA2
Flurstück	1/3 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.290m²	
Flurstück	1/4 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	4.224m²	WA2
Flurstück	1/4 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	5.819m²	
Flurstück	1/4 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	233m²	
Flurstück	1/5 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	88m²	WA2
Flurstück	1/5 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	83m²	
Flurstück	26 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	3.941m²	
Flurstück	26 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	8m²	WA2
Flurstück	26 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	651m²	
Flurstück	44/12 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015) teilf.	Land Berlin	603m²	
Flurstück	93 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Land Berlin	26m²	WA1
Flurstück	116 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Land Berlin	4m²	
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	22.173m²	WA1
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	1.939m²	WA2
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	5.073m²	
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	8.560m²	
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	2.552m²	
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	765m²	SibV §12 Abs.1
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	7.447m²	WA3
Flurstück	134 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015)	Gewobag	759m²	
Flurstück	471 Flur 11 Gemarkung Haselhorst (0015) teilf.	Land Berlin	96.781m²	

- öff. Straße
- SO
- WA
- Schule
- private Grünfläche m. öffentl. Spielplatz

## nicht zu berücksichtigende Flächen

Öffentliche Straßenflächen (bereits öffentl. gewidmet   Land Berlin)	3.930m²
Schule-Gymnasium	19.823m²
Flächen für Geh- und Radfahrrechte (Fuß- und Radweg)	0m²
Bestandsflächen ohne Bauerwartung	0m²
Landwirtschaftsflächen	0m²
Wasserflächen	0m²
geschützte Biotope	0m²
<b>Summe</b>	<b>23.753m²</b>

## verbleibende Bauerwartungsfläche

**73.028m²**

## Sonstige Flächen

zukünftige Öffentliche Straßenflächen (herzustellen + noch zu übertragen)	765m²
zukünftige Öffentliche Straßenflächen (noch zu übertragen)	6.293m²
Grünflächen	
private Grünfläche ohne öffentlicher Nutzung	14.309m² ohne Spielplatz gem. TF 6.1 und ohne private Wege
zzgl. private Wege mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (a, b, c, d)	2.251m²
öffentliche Spielplatzfläche (Brutto)	2.700m²
<b>Summe</b>	<b>26.318m²</b>

## Verbleibende Bauerwartungsfläche

73.028m²

## Sonstige Flächen

26.318m²

## Verbleibende Baulandfläche

46.710m²

Baulandfläche	Planungsfläche	Teilfläche WA	GF	GF Wohnen	
WA1	22.199m²	1.1	20.050m²	20.050m²	
		1.2	12.900m²	12.900m²	
		1.3	17.000m²	17.000m²	
WA2	12.051m²	2	28.000m²	28.000m²	
WA3	7.447m²	3.1	7.250m²	7.250m²	
		3.2	5.100m²	4.100m²	
<b>Summe WA</b>	<b>41.697m²</b>		<b>90.300m²</b>	<b>89.300m²</b>	GF abzüglich 1.000m² Kita gem. textl. Festsetzung 1.1
SO	5.013m²		18.000m²	0m²	
<b>Summe</b>	<b>46.710m²</b>		<b>108.300m²</b>	<b>89.300m²</b>	

## Bestehendes Planungsrecht

### B-Plan VIII- 516

Festsetzungen:

MI (0,5) III | 1,5  
entspricht einer GFZ = 1,5

In Spandau MI l.d.R.: 50% Wohnen | 50 % Gewerbe

### GF planungsrechtlich zulässiges Wohnen, aber nicht realisiert

gemäß Begründung Bebauungsplan VIII-516

( II. Planinhalt Abs. 4.3 und III. Auswirkungen Abs.3)

### 50% Wohnen im MI

	Planfläche	GF	GF Wohnen	Anteil	
Gesamtfläche	90.725m²	136.088m²	68.044m²	100%	
Privat (Flurst. 49)	1.220m²	1.830m²	915m²	1,3%	
Privat (Flurst. 50)	432m²	648m²	324m²	0,5%	
Gewobag-Fläche	89.073m²	133.610m²	66.805m²	98,2%	ohne Flurstücke 49 + 50

*Handwritten signature and notes in blue ink.*



**Berechnung der Kosten für die Fläche am Schulneubau im B-Planbereich 5-109 "Das neue Gartenfeld"**

**Schule im B-Planbereich 5-109:**

Schulplätze gesamt Gartenfeld:	1.326 gem. Anlage "Flächenaufstellung zur Angemessenheitsprüfung" StbV "5-109" vom 18.10.2018
davon Grundschulplätze	ca. 576
Fläche Schulgrundstück Gartenfeld:	30.210m <sup>2</sup> gem. "Anlage 15-N Schule " zum StbV "5-109" mit Stand des B-Plans 5-109 vom 21.06.2022
davon auf Grundschulplätze	13.123m <sup>2</sup>
Bedarf an Grundschulplätzen Rhenaniastraße:	24
Fläche Anteilig an	
Bedarf von Grundschulplätzen	547m <sup>2</sup> <i>Plaus: 547m<sup>2</sup></i>
50% des Zielwertes von 1.549 €/m <sup>2</sup>	774,5 €/m <sup>2</sup> gem. Anlage "Angemessenheitsprüfung" zum StbV "5-109 Gartenfeld" vom 18.10.2018
Kosten	423.487 €
	423.500 €

**§ 7 StbV Kosten für die Herrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes**

Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen m <sup>2</sup> (netto) B-Plan 5-98:	1.786m <sup>2</sup>	Brutto:	2.679m <sup>2</sup>		
Geltendes Planungsrecht Geschossfläche B-Plan VIII-516:	66.805m <sup>2</sup>	Wohneinheiten a 100m <sup>2</sup> :	668	Einwohner ( 2 Einwohner pro Wohneinheit):	1336
Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen m <sup>2</sup> (netto) B-Plan VIII-516:	1.336m <sup>2</sup>	Brutto:	2.004m <sup>2</sup>		
Differenz zw. Planungsrechtlich zulässig und neues Planungsrecht (netto):	450m <sup>2</sup>	Brutto:	675m <sup>2</sup>		
Kosten Herstellung öffentliche Spielplatzflächen:	netto 76.500,00 €		brutto 114.750,00 €		

*Klar*  
*Meyer*  
*Chelt*

## **Entwurf des Bebauungsplans 5-98 (Rhenaniastraße)**

für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35  
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

### **Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stand 14.06.2022

Für den Entwurf des Bebauungsplans 5-98 vom 11.02.2022 mit Begründung (Stand 14.02.2022) für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Fachuntersuchungen zu den Bereichen „Verkehr und Mobilität“, „Schallschutz“, „Mikroklima“, „Bodenschutz“, „Regenwasserbewirtschaftung“ und „Flora und Fauna“ standen als pdf-Dateien zum Download zur Verfügung.

Hierbei wurden per E-Mail mit Schreiben vom 14.02.2022 die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.03.2022 gebeten. Darüber hinaus wurde angeboten, die Planunterlagen auch per Briefpost zu übersenden.

Es wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es gingen 38 Stellungnahmen von 35 Behörden ein. Teilweise nahmen verschiedene Fachbereiche oder Abteilungen einer Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellung. 11 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme zum Planverfahren ab. Es wird davon ausgegangen, dass diese Behörden und Träger in Ihren Belangen nicht berührt sind, bzw. keine Bedenken gegen die Planung haben. 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwände, Anregungen oder Bedenken bzw. gaben lediglich Hinweise. 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken zu folgenden wesentlichen Themen:

- Geltungsbereich (nördliche Straßenbegrenzungslinie Rhenaniastraße, Verschwenk Daumstraße)
- Verkehr / Erschließung (autoarmes Quartier, Modal Split Ist-Situation und Prognose, Planungsunsicherheit der Annahmen, Einteilung der Rhenaniastraße, Knotenskizzen Signalzeichenplan, Doppelknotens Daumstraße/ Rhenaniastraße – Pohleseestraße, Nachtfahrverbot Rhenaniastraße)
- Stellplätze (Stellplatzschlüssel, Lieferverkehr, Gemeinbedarfsfläche, Kita, Sicherung der Quartiersgarage / Mobilitätshub)
- ÖPNV (Qualität ÖPNV-Anbindung, S-Bahntrasse, Straßenbahntrasse und Lage der Haltestellen und Radius, Busvorrangschaltung, Bussonderstreifen)
- Radfahren (Umgang mit Radfahrrechten, Sicherung Radschnellweg)
- Gemeinbedarfsstandort (Erwerb Flurstück 49, Verschiebung der Baugrenze, Grundfläche, „Grünes Klassenzimmer“)
- Denkmalschutz (Sicherung des Einzeldenkmalschutzes und bodendenkmalpflegerische Belange / Zwangsarbeiterlager)
- Soziale Infrastruktur (Sicherung der Grundschulversorgung)
- Niederschlagswasserbewirtschaftung (Gebiet / Altlasten / Grundwassernutzung, Rhenaniastraße)

- Immissionsschutz (anlagenbezogener Lärmschutz und Mindestabstände Sportlärm, lärmrobuste Struktur)
- Dachbegrünung / Fassadenbegrünung / Klima (Dachbegrünung intensivieren, Fassadenbegrünung sichern, breite Durchlüftungssachsen)
- Grünflächen und Landschaftsplanung (Vernetzung der Freiräume, Versorgung mit Grünflächen)
- Baumerhalt / Wald (mehr wertvolle Bäume erhalten, Höhe Waldausgleich)
- Biotopverbund / Artenschutz (Erhalt /Schaffung grüner Verbindungskorridore, Kompensation bei Revieraufgabe der Brutvögel – artenbezogen, Biberschutz)
- Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw.- Investitionsplanung
- Städtebaulicher Vertrag (Ergänzung, Korrekturen)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Gemeinsame Landesplanungsabteilung				
1.	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg / 21.02.2022	<p><u>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</u>            Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><u>Zielmitteilung /Erläuterung:</u>            Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen (u.a. Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf – Schule, private Grünfläche und Sondergebiet „Quartiersgarage und Nahversorger/Dienstleistung“ mit max. 400 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente) sind hier zulässig.</p> <p><u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629)</li> </ul>	Übereinstimmung mit den Zielsetzung des LEP HR	Die Hinweise, dass die beabsichtigten Festsetzungen nach der Festlegungskarte LEP HR zulässig sind, werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294)</li> <li>- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S. 3809)</li> </ul> <p><u>Bindungswirkung</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</li> <li>- Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung / Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser</li> </ul>		

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Referatspostfach zu nutzen: [...]. - Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: [...].		<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>
Senatsverwaltungen				
2.	Senatsverwaltung für Finanzen, Abteilungen I G und I B Vermögen und Beteiligung (Liegenschaftswesen) / 07.03.2022 / 23.03.2022	<u>Abteilung I G:</u> Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw.- Investitionsplanung müssen jedoch im weiteren Verfahren ergänzt werden. Durch das Referat I B wurde bereits eine gesonderte Stellungnahme abgegeben. Auf diese wird verwiesen. Der Stellungnahme ist das städtebauliche Konzept „Wohnen an der Havel“ (DIBAG AG) für das südlich angrenzende Gebiet beigefügt. Dieses enthält den Hinweis, Übergänge zum Plangebiet zu berücksichtigen.	Auswirkung auf den Haushalt und die Finanz- bzw.- Investitionsplanung  Planungen in der Nachbarschaft	Keine grundsätzlichen Bedenken. Die Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw.- Investitionsplanung werden in Kap. IV. 5 ergänzt.  Ein Übergang zum B-Plan 5-105 VE insbesondere zur Anbindung der dort festgesetzten Parkanlage und als fußläufige Verbindung zwischen der Schule und dem Stadion Haselhorst ist am südlichen Rand des Schulgrundstücks angedacht. Dies wird Thema des für die Schule durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens sein.  Des Weiteren bestehen die Voraussetzungen für private Wegeverbindungen östlich vom WA 3.2 (zwischen dem Schulgrundstück und dem WA 3.2) sowie zwischen WA 3.1 und WA 3.2 auch zum B-Plan 5-105 VE. Diese sind möglich und gewünscht.  Eine Festsetzung ist jedoch nicht beabsichtigt.  <b>Keine Änderung</b>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Abteilung I B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>In einem ersten Entwurf des B-Plans 5-98 aus 2020 war die Gewobag-Fläche als Gemeinbedarfsfläche Schule deklariert; das Flurstück 50 als noch einzubeziehen beschrieben.</i></li> <li>• <i>Darauf aufbauend ist in dem Gesellschafterschreiben vom Juni 2020 an HOWOGE und Gewobag hinsichtlich der Grundstücksübertragung auch die Klarstellung enthalten, für den Ankauf des Flurstücks 50 Mittel aus dem Gesellschafterdarlehen verwenden zu können.</i></li> <li>• <i>Die in der B-Planbegründung erwähnte Einpassplanung sieht den Schulbau (incl. Sporthalle und -platz) allein auf dem Gewobag-Gelände vor; im Flächenvergleich ergibt sich sogar ein - wenn auch nur geringfügiger – Flächenüberschuss.</i></li> <li>• <i>In der Kick-Off-Veranstaltung zur Erarbeitung des Bedarfsprogramms wurde vereinbart, dieses auf die Gewobag-Flächen zu begrenzen.</i></li> <li>• <i>Aus der SenBJF liegt bisher keine Bestätigung hinsichtlich der schulfachlichen Notwendigkeit der Flurstücke 49 und 50 vor.</i></li> <li>• <i>Die SenUMVK hat sich bisher nicht zur Frage der Versickerungsfähigkeit bei Sportplätzen und damit ihrer</i></li> </ul>	<p>Einbeziehung Flurstück 49</p>	<p>Für das Schulgrundstück waren die Flurstücke 49 und 50 im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren, wie in der Begründung III. 3.1 beschrieben einbezogen. Ohne die Flurstücke 49 und 50 sowie aufgrund des größeren Flächenanspruchs der möglicherweise als Haupteinfahrtstrasse auszubauenden Rhenaniastraße hatte sich die Fläche auf knapp 18.000 m<sup>2</sup> reduziert.</p> <p>Damit weicht der Standort von der durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie geforderten Standardgröße von 2,2 ha für einen vierzügigen Gymnasialstandort deutlich ab. Aus diesem Grund und der Nähe zum Stadion Haselhorst wurde auf ein Großspielfeld verzichtet und vom Schulamt des Bezirks einer kleineren Grundstücksgröße zugestimmt.</p> <p>Bei der Abstimmung am 07.05.2021 zur Schule sind die Beteiligten vor dem Hintergrund der o.g. Flächenreduzierung übereingekommen, die Flurstücke 49 und 50 einzubeziehen und Verhandlungen mit den Eigentümern aufzunehmen. Ökologisch wertvolle, baumbestandene Flächen entsprechen nach den Empfehlungen der Schulraumqualität „Berlin baut Bildung“, SenBJF, April 2017 den Zielsetzungen der naturnahen Gestaltung des Außenraums und lassen sich in das Freiraumkonzept integrieren.</p> <p>Ergänzend dazu votiert auch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Spandau in Ihrer Stellungnahme vom 15.03.2022 (Nr. 39) im Rahmen der Trägerbeteiligung für einen Naturerfahrungsraum / Grünes Klassenzimmer auf den Flurstücken 49 und 50, damit der Aspekt der Umweltbildung sich auf dem Schulhof wiederfindet.</p> <p>Hinsichtlich der Größe des Schulgrundstücks muss auch berücksichtigt werden, dass das Straßenprofil der Rhenaniastraße im Rahmen eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans für eine Straßenbahnhaltestelle um weitere 5 m erweitert werden muss. Dies würde einen weiteren Flächenverlust des Schulgrundstücks von ca. 550 m<sup>2</sup> bedeuten. Die erforderliche Fläche wurde im B-Plan vor dem Hintergrund der Unsicherheit, ob eine Straßenbahn realisiert wird, nicht</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><i>Versiegelungseigenschaften geäußert.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Eine finanzielle Vorsorge für den Ankauf des Flurstücks 49 ist nicht ersichtlich.</i></li> <li>• <i>Eine Einbeziehung dieses Flurstücks mit seinem erheblichen Baumbestand als von den zu Beschulenden zu nutzende Schulfreifläche führt bei Grundstücksübernahme zu erheblichen Verkehrssicherungspflichten (vgl. Stürme der letzten Wochen); eine Fällung der Bäume sowie eine Bebauung der Fläche soll ausgeschlossen werden.</i></li> <li>• <i>Im laufenden Schulbetrieb löst dieser Baumbestand deutlich höhere Sicherheits- und Pflege- und damit Bewirtschaftungskosten aus, die in den durchschnittlichen Schulplatzkosten, die die Basis für die bezirkliche Plafondzuweisung sind, nicht berücksichtigt sind.</i></li> </ul> <p><i>Vor diesem Hintergrund erscheint die Anschaffung des Flurstücks 49 als nicht wirtschaftlich und kann daher von hier aus nicht bestätigt werden.</i></p> <p><i>Wenn nun argumentiert wird, aus der Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Plans entstehe eine Ankaufs- bzw. Entschädigungspflicht des Landes, die durch den Ankauf durch die HOWOGE abgewendet bzw. erfüllt werden würde, wird verkannt, das erst einmal die Erweiterung nicht nur einer Begründung und Absprache, sondern auch der finanziellen Vorsorge bedurft hätte.</i></p>		<p>als Verkehrsfläche gesichert, sondern durch ein Zurücksetzen der Baugrenze der Schule um 5 m vorgehalten. Diese Option muss bei der Schulplanung berücksichtigt werden und schränkt den Gestaltungsspielraum ein.</p> <p>Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie hat in einem Schreiben an den Bezirksstadtrat Abt. Bildung, Kultur und Sport vom 25.03.2022 in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Fläche und Beschaffenheit des Schulgrundstücks grundsätzlich für einen Schulneubau geeignet ist. Aber verschiedene Faktoren die Nutzbarkeit einschränken. Dies sind die Grundstücksgeometrie, planungsrechtliche Beschränkungen sowie Anforderungen, die sich aus dem Naturschutz (u. a. Baumbestand auf dem gesamten Grundstück sowie dem Umweltschutz (u. a. Regenwasserversickerung) ergeben.</p> <p>Grundstücksgeometrie und Baumbestand erschweren trotz der Anpassung des Spielfelds, eine sinnvolle Baumassenverteilung nach wie vor erheblich. Nur eine gewisse rechnerische Flächenreserve ermöglicht letztlich jene Flexibilität in der Verteilung von Gebäuden und Nebenanlagen auf der Grundstücksfläche, die perspektivisch erforderlich ist, um im Rahmen eines Wettbewerbs einen standortangepassten wirtschaftlichen Entwurf erwarten zu können.</p> <p>Als städtebaulicher Grund ist die möglichst zu vermeidende Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes der GRZ anzuführen: Im Bebauungsplan 5-98 ist für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Da bereits im Rahmen der (vorläufigen) Einpassplanung erkennbar wurde, dass die festgesetzte GRZ von 0,6 unter Umständen durch die Haupt- und Nebenanlagen der Schule überschritten werden könnte und um den Zielsetzungen des Landes Berlins zur Errichtung eines Gymnasiums am Standort zu entsprechen, wurde die nachfolgende textliche Festsetzung aufgenommen: "Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für Gemeinbedarf durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Schule dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden."</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				<p>Die Gewährung der Ausnahme im Baugenehmigungsverfahren ist nicht bereits im Zuge der Planung als gesicherter Anspruch zu betrachten - Dies würde dem Grundsatz der rechtlich gebotenen "Planwahrheit" widersprechen. Die Überschreitung der GRZ von 0,6 ist eine Ausnahme über die im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden wird.</p> <p>Insofern stellt die Abhängigkeit der Genehmigung einer Ausnahme vom festgesetzten Planungsrecht eine tatsächliche Unwägbarkeit dar.</p> <p>Folglich sollte die Planung so ausgelegt sein, dass die GRZ von 0,6 nicht überschritten wird. Daher sind die Flurstücke 49 und 50 in das Schulgrundstück einbezogen.</p> <p>Die Hinzunahme der südöstlichen Flurstücke 49 und 50 zur Gemeinbedarfsfläche ist seit längerem Gegenstand der Planungen für das Neubauquartier "Waterkant, Gewobag Teilprojekt 3" und spiegelt sich in der abgestimmten Aufgabenstellung des Wettbewerbs sowie dem Gewinnerentwurf des Städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahre 2018 wieder. Mögliche Auswirkungen auf den Haushalt waren somit schon damals zu erwarten.</p> <p>Der Einbezug der Flurstücke 49 und 50 in den Geltungsbereich des B-Plans 5-98 ist ein planungsrechtlich erforderlicher Verfahrensschritt zu dem sich im Zuge des Verfahrens entschieden wurde, da ansonsten ein städtebaulicher Missstand geschaffen worden wäre: Verbleib einer nicht erschlossenen, nicht nutz-/bzw. bebaubaren Mischgebietsfläche (nach B-Plan VIII-516). Wenn die Flurstücke 49 und 50 nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden würde, könnte das B-Planverfahren nicht rechtssicher zum Abschluss gebracht werden.</p> <p>Darüber hinaus können die Eigentümer der Flurstücke 49 und 50 aufgrund der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ein Übernahmeverlangen nach § 40 Abs. 2 Baugesetzbuch stellen. Das Land Berlin müsste, diese Flächen übernehmen und angemessen entschädigen.</p> <p>Die städtebauliche Einbindung eines Schulstandortes kann nur im Einzelfall betrachtet werden. Ein mehr als 4-geschossiger massiver</p>

*Auch die Ausführungen zur GRZ und der möglichen Höhe des Schulgebäudes überraschen,*

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><i>wenn man berücksichtigt, dass an anderer Stelle in dieser Stadt ein B-Plan ein (Grund-) Schulgebäude mit einer Höhe von 24 m (gestapelte Sporthalle) bei gegenüberliegender Wohnbebauung von nur 18 m vorsieht, um auf einem nur 15.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück sogar ein Großspielfeld darstellen zu können (hier steht ein Grundstück von über 19.000 m<sup>2</sup> und nur ein Kleinspielfeld in Rede).</i></p> <p><i>Eine andere Bewertung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit dieses Grundstückserwerbs könnte sich jedoch ergeben, wenn diese Zusatzfläche ansonsten notwendige bauliche Maßnahmen im Rahmen des Regenwasser-managements entbehrlich machen würde und deren Kosten die Anschaffungs- und Bewirtschaftungskosten mindestens kompensieren würden. Dies müsste jedoch plausibel und nachvollziehbar dargestellt werden.</i></p> <p><i>Gegen den Ankauf des Flurstücks 50 bestehen aufgrund der anderen Voraussetzungen (keine Bäume, ansonsten aufwendige Erschließung über die Gewobag-Fläche mit deutlichen Nutzungseinschränkungen und gesonderten Kosten) und vor dem Hintergrund des o.g. Gesellschafterschreibens keine Einwände. Die HOWOGE kann daher aus hiesiger Sicht die Gespräche mit dem Eigentümer über den Ankauf des Flurstücks 50 aufnehmen.</i></p> <p><i>Der Stellungnahme ist die Stellungnahme der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH „Umgang mit den Optionsflächen Flurstücke 49 + 50 im Zuge des Bedarfsprogramms“ vom 03.03.2022 beigelegt.</i></p>	Ankauf Flurstück 50	<p>Baukörper würde an dem Standort den städtebaulichen Maßstab sprengen, zumal die umliegende Bebauung im Norden und Osten der Rhenaniastraße deutlich abnimmt. Aus diesem Grund ist eher eine Abstufung der Gebäudehöhen entlang der Rhenaniastraße vom WA 2 über die Schule geboten.</p> <p>In die Berechnung der GRZ fließen alle Haupt- und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen, unabhängig ob versiegelt oder wasserdurchlässig, ein. Auch wenn zum jetzigen Stand noch keine abschließenden Aussagen von SenUMVK hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten vorliegen, steht fest, dass die Entwässerung auf dem Grundstück selbst zu regeln ist. Das Thema "Regenwassermanagement" auf dem Schulgrundstück ist daher ein noch dringend zu klärendes Thema, für das noch Flächen benötigt werden, die zusätzlich die Außenfläche der Schule reduzieren.</p> <p>Dass gegen den Ankauf des Flurstücks 50 keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Flurstück 49 bleibt aus den oben genannten Gründen Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche. Dazu finden weitere Abstimmungen statt.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
3.	Senatsverwaltung für Inneres, Digitalisierung und Sport IV C 13 / 14.03.2022	<p>Die Hinweise beziehen sich insbesondere auf die nächsten Planungsstufen (hier vor allem auf den durchzuführenden Wettbewerb für den Schulstandort):</p> <p>Für die auf dem Schulgrundstück vorgesehenen Sportflächen (Sporthalle und Spielfeld) ist eine von der Schule getrennte Erschließung vorzusehen, um den Zugang für den Vereins- und Freizeitsport außerhalb der Schulzeiten sicherzustellen.</p> <p>Sollte eine Vereinssportnutzung für das Spielfeld vorgesehen werden, muss dieses in Bezug auf den Belag, die Maße, die Linierung, die Beleuchtung sowie die Ausstattungsgegenstände angepasst und ggf. ergänzende Funktionsräume vorgesehen werden.</p>	Vereins- und Freizeitsport Schule	<p>Die Hinweise zu nachfolgenden Planungsebenen (architektonischer Wettbewerb und die Baugenehmigung) werden zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin der Schule weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Gestaltung der Sportflächen und deren Zugänglichkeit wird Thema des Wettbewerbsverfahrens für die Schule sein.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p>
4.	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D / 29.04.2022	<p><u>Aspekt A:</u></p> <p>Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" im Geltungsbereich vorgesehenem östlichen Teil des B-Plans.</p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>1. Nach derzeitigem Planungsstand stellt sich der Flächenbedarf für die Schule folgendermaßen dar (Schreiben vom 03.03.2022, Ausnahme: Kleinspielfeld und Gymnastikwiese):</p>	Gemeinbedarfsfläche Schule / Maß der baulichen Nutzung	<p>Der Hinweis auf Flächenbedarfe der Schule und ihre Verteilung auf unterschiedliche Teilnutzungen wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>4.194 m<sup>2</sup> Schulneubau lt. Übersicht Standortgrößen            1.680 m<sup>2</sup> Sporthalle mit 3 Hallenteilen und Zuschauergalerie            216 m<sup>2</sup> außerschulischer Bedarf (Jugend-/Mehrzweck u.a.)            3.834 m<sup>2</sup> Freizeit- und Erholungsflächen lt. MFFP            1.319 m<sup>2</sup> Ergänzende Flächen lt. MFFP            2.036 m<sup>2</sup> Erschließungsflächen lt. MFFP            1.363 m<sup>2</sup> verkleinertes Kleinspielfeld (47 m x 29 m)            + 400 m<sup>2</sup> <u>Gymnastikwiese</u>  <u>15.042 m<sup>2</sup> Gesamtbedarf Grundfläche</u></p> <p>2. Festsetzung des Nutzungsmaßes: Zugleich haben Grundstücksfläche und GRZ Auswirkungen auf die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:</p> <p>Grundfläche für Schulgebäude (Geschosse IV) und Sporthalle, 3 HAT, zzgl. Nebenanlagen/ versiegelte Flächen führt zunächst zu einer GRZ von 0,38 (Grundfläche Schulgebäude und Sporthalle: 4.194 m<sup>2</sup> + 1.680 m<sup>2</sup> = 6.090 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus geht die HOWOGE von weiteren 5.530 m<sup>2</sup> an versiegelter Fläche aus.</p> <p>Dies entspricht damit insgesamt einer GRZ von 0,67: <math>(6.090 \text{ m}^2 + 5.530 \text{ m}^2) / 17.320 \text{ m}^2 = 0,67</math></p> <p>Da davon ausgegangen werden muss, dass im Zweifelsfall auch die versiegelten Flächen abseits der Gebäude nicht als Nebenanlagen betrachtet werden können und somit in die Hauptanlage einfließen, besteht hier aus unserer Sicht eine Diskrepanz zwischen der Planung und dem Bebauungsplanentwurf, welcher eine GRZ von 0,6 festsetzen soll. Ggf. ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, einen möglichen Widerspruch aufzulösen.</p>		<p>Hier liegt ein Missverständnis vor. Der B-Plan weist für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule eine GRZ von 0,6 für Hauptanlagen aus. Das Schulgrundstück hat eine Größe von 19.750 m<sup>2</sup> inkl. der Flurstücke 49 und 50. Die in der Stellungnahme angegebene Grundstücksgröße von 17.320 m<sup>2</sup> bezieht sich auf das Grundstück ohne die Flurstücke 49 und 50. Bezogen auf die Grundstücksgröße von 19.750 m<sup>2</sup> ergäbe sich eine GRZ inkl. Nebenflächen von 0,58. Die GRZ beträgt bezogen auf die Hauptanlage dann 0,31.</p> <p>In dem zitierten Schreiben vom 03.03.2022 wurde dargestellt, wie sich ein kleineres Grundstück ohne die Flurstücke 50 und 49 (Größe 17.320 m<sup>2</sup>) auf die GRZ auswirken würde, da SenFin in der Stellungnahme Nr. 2 Einwände gegen den Kauf des Flurstücks 49 erhebt. Zum Grundstückskauf finden weitere Abstimmungen statt.</p> <p>Durch die textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird nicht ausgeschlossen, dass eine höhere GRZ für Hauptanlagen möglich ist. Hier besteht ein ausreichender Spielraum. Lediglich eine Erhöhung von 0,6 bis 0,8 GFZ ist ausschließlich nur durch Nebenanlagen möglich.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Aspekt B:</u>            Schulfachliche Bewertung hinsichtlich des vorgesehenen Wohnungsbaus            Es liegen derzeit keine Einwände vor, solange die Schulplatzversorgung, insbesondere im Primarbereich, bedarfsgerecht zum vorgesehenen zusätzlichen Wohnungsneubau und deren Folgebedarfe an zusätzlicher schulischer Infrastruktur in der Region gesichert werden können.            Die vorhandenen bezirklichen Primarstufenkapazitäten sind nach den Monitoringergebnissen von 2021/22 nicht auskömmlich. Zum Schuljahr 2021/22 gab es bereits ein Versorgungsdefizit von 1777 Schulplätzen im Bezirk. Die im Bebauungsplan 5-98 zu Grunde gelegte Planung von 893 Wohneinheiten führt zu einem rechnerischen Grundschulplatzbedarf von rd. 97 Plätzen.            Die in der Begründung enthaltenen Darlegungen stellen dar, wie das aufgezeigte Defizit abgebaut und eine bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung gewährleistet werden kann. Die Darstellungen berücksichtigen die prognostizierten Entwicklungen durch weitere Wohnungsbau-potenziale in der Region sowie die Bedarfe aus der altersbedingten Entwicklung. Die Darstellungen entsprechen den Ergebnissen des aktuellen Monitorings.            Sofern auch ein detaillierter Bedarfsdeckungs-nachweis des Bezirks, der die erforderlichen baulichen und organisatorischen Maßnahmen zur Schaffung der benötigten Grundschulkapazitäten erläutert vorliegt, bestehen keine Einwände gegen</p>	Schulplatzbedarf	<p>Keine Einwände            Der Nachweis des Bedarfs an Grundschulplätzen wurde vom Schul- und Sportamt in der Stellungnahmen Nr. 40 ausführlich dargelegt und in der Begründung Kap. IV.1 zusammengefasst.              Nach den Vorgaben des Berliner Modells ergibt sich bei 893 Wohnungen rechnerisch ein Grundschulplatzbedarf von rund 96,4 Plätzen, (1% Jahrgangsstärke, 6 Jahrgänge, Versorgungsgrad 90%), mathematisch abgerundet 96 Plätze und nicht 97 Plätze. (siehe auch Stellungnahme Schul- und Sportamt Nr. 40)              Dies wird zur Kenntnis genommen.              Es ist beabsichtigt, die Grundschulplätze im Rahmen der Errichtung der Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe auf der Insel Gartenfeld (Gemeinschaftsschule Gartenfeld), die durch die HOWOGE umgesetzt werden soll, zu sichern.            Das Stadtentwicklungsamt hat in seiner Stellungnahmen Nr. 36 auf</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		die Planungen.		<p>die Dringlichkeit des Grundstückserwerbs für die Schule auf der Insel Gartenfeld verwiesen, da dieser Schulneubau die Voraussetzung für die Beschulung der Kinder aus dem Geltungsbereich des vorliegenden B-Plan-Entwurfes ist.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass der Grundstückskauf zeitnah erfolgt und die Grundschulplätze zur Verfügung gestellt werden können. SenFin hat im Schreiben von 08.04.2022 den Ankauf des Grundstücks grundsätzlich freigegeben.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p>
5.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A	Keine Stellungnahme abgegeben.		
6.	Senatsverwaltung für Kultur und Europa II B (LDA) / 23.03.2022	<p>Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 18. Mai 2020. Die Denkmale im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind vollständig in der Begründung benannt und in der Planzeichnung korrekt gekennzeichnet.</p> <p>Den Grundzügen der Planung stehen nach wie vor keine denkmalfachlichen Bedenken entgegen.</p> <p>Wir bitten jedoch um die planungsrechtliche Sicherung der im aktuellen Planentwurf als private Grünfläche festgesetzten denkmalgeschützten Gebäude Maschinenhaus und Siebwerk. Hierzu sind die Denkmale mittels enger Baukörperausweisung sowie Festsetzung ihrer Bestandshöhe zu sichern.</p> <p>Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten</p>	Sicherung des Denkmals „Maschinenhaus und Siebwerk“	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Nach Prüfung der Rechtsabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist eine über das Denkmalrecht hinausgehende planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich.</p> <p>Das in die Denkmalliste Berlin (Stand: 12.10.2018) eingetragenen Baudenkmale „Maschinenhaus und Siebwerk 2 der ehem. Pulverfabrik“ mit der Denkmalnummer 09085752 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die künftige Nutzung muss allerdings dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche entsprechen. Aus diesem Grund wird als Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Freizeit- und Erholungsnutzung“ ergänzt. Somit besteht ein ausreichender Spielraum für künftige Nutzungen der Gebäude.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören, wie Lauben zu Kleingartenkolonien oder Unterstellhütten zu Parkanlagen. Daher ist aus unserer Sicht unklar, ob die planungsrechtliche Sicherung des Denkmals im Rahmen einer Grünflächenfestsetzung gewährleistet werden kann. Nutzungen, die nicht unmittelbar mit der Zweckbestimmung der Grünfläche verbunden sind, bedürfen zudem in der Regel einer gesonderten Festsetzung, z. B. als Fläche mit besonderem Nutzungszweck für ein Ausflugslokal (vgl. hierzu MIL Brandenburg 2020: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, B 15 S. 2). Als Alternative zur Festsetzung als Grünfläche regen wir daher die Festsetzung der Gebäude als Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB oder als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO an, um so die zukünftig angedachte denkmalgerechte soziale oder kulturelle Nutzung zu sichern. Auch dies wäre mit einer engen Baukörperausweisung sowie der Festsetzung der Bestandshöhe zu kombinieren.</p> <p>Zudem berührt die Planung bodendenkmalpflegerische Belange. Im Plangebiet ist die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit führt das Lager als „Lager Salzhof“ in seiner Datenbank. Es ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren</p>	<p>Bodendenkmalpflege (Zwangsarbeiterlager)</p>	<p>Der Hinweis zur den bodendenkmalpflegerischen Belangen wird in der Begründung unter Kap. I. 1.9 Denkmalschutz aufgenommen.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können. Ein Auszug aus der Lagerdatenbank ist diesem Schreiben beigelegt.		<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p><b>Ergänzung der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Freizeit- und Erholungsnutzung“</b></p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kap. I 1.9 durch die bodendenkmalpflegerischen Belange</b></p>
7.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz III B / 14.03.2022	<p>Die alten Gehölzbestände im Zentrum des Plangebiets und entlang der östlichen B-Plangrenze bilden gemeinsam mit den Rhenaniawiesen, dem Rohrbruchteich, den Kleingärten und den Uferstrukturen am Alten Spandauer Schifffahrtskanal einen flächigen Zusammenhang von Lebensräumen und Grünstrukturen. Diese übergeordnete Biotop- und Grünverbindung ist in seiner Funktion und Qualität zu erhalten, insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Bebauung im Umfeld.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird der Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes durch Planung einer zentralen öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche (Festsetzung als private Grünfläche und öffentlicher Spielplatz) ausdrücklich begrüßt, ebenso der Erhalt des Altbaumbestandes an der östlichen B-Plangrenze (Festsetzung als Schule; Integration in die Freiflächen des Schulgeländes).</p> <p>Eine wichtige Rolle spielt die übergeordnete</p>	<p>Vernetzung Grünflächen</p> <p>Synchronisierung mit dem angrenzenden B-Plan 5-105VE</p>	<p>Dass die Planung einer zentralen öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche, der Erhalt des Altbaumbestandes an der östlichen B-Plangrenze und die geplanten öffentlichen Zuwegungen sowie die Anbindungen an die Rhenaniastraße und die Daumstraße, positiv bewertet werden, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Vernetzung und Erreichbarkeit der einzelnen Grünflächen und Gehölzstrukturen. Positiv hervorzuheben sind daher die geplanten öffentlichen Zuwegungen und Anbindungen an die Rhenaniastraße sowie die Daumstraße.</p> <p>Leider fehlt eine Anbindung an der östlichen B-Plangrenze zur bestehenden Siedlung sowie Kleingartenanlage Adickestraße. Im Rahmen des angrenzenden B-Planes 5-105VE ist hier eine öffentliche Parkanlage geplant, für die eine fußläufige Verbindung zur zentralen Grünfläche des vorliegenden B-Planes 5-98 anzustreben ist!</p> <p>Es wird <u>zwingend</u> darauf hingewiesen, die Planungen der beiden benachbarten B-Pläne 5-98 und 5-105VE zu synchronisieren und eine gemeinsame Zielsetzung hinsichtlich der übergeordneten Vernetzung zu verfolgen.</p>		<p>Einen Übergang zum B-Plan 5-105 VE insbesondere zur Anbindung der dort festgesetzten Parkanlage und als fußläufige Verbindung zwischen der Schule und dem Stadion Haselhorst ist am südlichen Rand des Schulgrundstücks angedacht. Dies wird Thema des für die Schule durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens sein.</p> <p>Des Weiteren sind private Wegeverbindungen östlich vom WA 3.2 (zwischen Schulgrundstück und WA 3.2) sowie zwischen WA 3.1 und WA 3.2 auch zum B-Plan 5-105 VE möglich und gewünscht.</p> <p>Eine Festsetzung ist jedoch nicht beabsichtigt.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p>
8.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbrauch er- und Klimaschutz z (Verkehrsb elange) 8a IV B / 30.03.2022	<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 5-98 („Rhenaniastraße 35 und Daumstraße 52“) bestehen aus Sicht von SenUMVK Abt. IV und VI keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>S-Bahn:</u>          Gemäß der Planzeichnung zum B-Plan 5-98 wird eine Straßenverkehrsfläche von 29 m freigehalten.          In der letzten Stellungnahme von SenUMVK (Seite 135 in der Begründung) wurde für eine mögliche Herstellung eines S-Bahnhofs eine Flächenfreihaltung von 40 m Breite und einer Länge von 200 m gefordert. Dies wurde nicht berücksichtigt, mit der Begründung der fehlenden konkreten Planung.</p>	Verkehr / Flächenfreihaltung Rhenaniastraße	<p>keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es liegen derzeit weder zur Planung der unterirdischen S-Bahn noch zur Straßenbahn verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße tatsächlich umgesetzt werden. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich.</p> <p>Da dringend Wohnraum benötigt wird und die Flächen für eine kurzfristige Umsetzung zur Verfügung stehen können, wird das B-Planverfahren 5-98 trotz der Unsicherheiten durchgeführt. Die Festsetzungen des B-Plans sollen der übergeordneten Planung nicht entgegenstehen. Dabei ist aber auch auf ein angemessenes Maß an</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Die Trasse der Verlängerung der Siemensbahn ist im FNP enthalten. Aus diesem Grund besteht die Forderung nach der Flächenfreihaltung weiterhin. In der Machbarkeitsstudie zur Verlängerung sind auf Seite 116 in einer Prinzipskizze die erforderlichen Maße einer Baugrube dargestellt. Als Herstellungsbreite werden 25 bis 30 m und als Herstellungslänge mindestens 220 m skizziert. Es muss berücksichtigt werden, dass eine zusätzliche Fläche für die Herstellung der Baugrube und für bauzeitliche Zugänge der Bebauung erforderlich sind. Zum besseren Verständnis wird die Machbarkeitsstudie zur Verfügung gestellt, mit dem Hinweis, sie nur intern für die Bearbeitung des Bebauungsplans zu verwenden. Im Querschnitt der Straßenverkehrsfläche sind zudem mögliche Zugänge zur S-Bahn zu berücksichtigen.</p>		<p>Flächenansprüchen zu achten, um zu vermeiden, dass umfangreiche Flächen vorgehalten werden, die ggf. künftig nicht notwendig sind.</p> <p>In der noch weiter durch SenUMVK zu prüfenden Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Siemensbahn, AFRY Deutschland GmbH, März 21 werden für den 2. Bauabschnitt der Siemensbahn zwischen den Bahnhöfen Berlin-Gartenfeld und Berlin-Hakenfelde zwei Trassenmöglichkeiten (nördlich und südlich) aufgezeigt. Die südliche Trasse führt über die Rhenaniastraße und soll in dem Bereich auch eine Verkehrsstation Wasserstadt Oberhavel vorsehen.</p> <p>Für die südliche Trasse kommen aufgrund der bestehenden bzw. unmittelbar geplanten Bebauung am östlichen Havelufer nur eine Tiefloge und der Einsatz von Bohrtunneln in Frage.</p> <p>Zur Verkehrsstation wird in der Machbarkeitsstudie u.a. Folgendes ausgeführt:</p> <p><i>Für die Verkehrsstation Wasserstadt Oberhavel ergibt sich folgende Besonderheit: Die Tunnelbohrmaschine (TBM) ist zunächst in beiden Richtungen durch den geplanten Standort der Verkehrsstation Wasserstadt Oberhavel im Bereich der Rhenaniastraße hindurchgefahren – ggf. durch zuvor hergestellte Schottwände. Der Einbau der Verkehrsstation ist nach der Herstellung beider Tunnelröhren in offener Bauweise vorgesehen. In der optimierten Variante (V2a) wird die Station Wasserstadt Oberhavel soweit möglich mit den westlichen Zugangsbauwerken unter den Kreuzungsbereich Daumstraße/Rhenaniastraße platziert. Zwangspunkt für die Trassierung und damit auch für die offene Baugrube zur Herstellung der Station ist die Lage der Rhenaniastraße als zur Verfügung stehender Bauraum, der an der neuen Bebauung auf der Westseite der Daumstraße endet....</i></p> <p><i>....Es ist jedoch zu beachten, dass die Errichtung der Verkehrsstation eine offene Baugrube mit den Abmessungen von ca. 220 x 20 m erfordert. Diese Baugrube ist weiterhin auf die Achse der geplanten S-Bahntrasse ausgerichtet.</i></p> <p><i>..... Die Anordnung der Verkehrsstationen in Tieflogen bei Bohrtunneln</i></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Straßenbahn/Bus:</u>            Die geplante Anbindung der Quartiergarage an die Rhenaniastraße aus Richtung Osten mit einem eigenen kurzen Linksabbiegestreifen wird abgelehnt. Der Abbiegestreifen steht im Konflikt mit einer möglichen Straßenbahntrasse.            Die Zufahrt ist auf „rechts rein, rechts raus“ zu beschränken.</p>	<p>Straßenbahn /            Linksabbiegestreifen            Quartiersgarage</p>	<p><i>und Rechteckrahmen in offener Bauweise erfordern auf der Geländeoberfläche ein freies Baufeld.</i></p> <p><i>....Die Verkehrsstation Wasserstadt Oberhavel befindet sich in beiden Varianten (V2 und V3) unterhalb der Geländeoberfläche. Der geschilderte Raumbedarf bezieht sich vorwiegend auf den Zeitraum der Baudurchführung. Im Endzustand ist nur der Raumbedarf für die Zugänge auf der Geländeoberfläche freizuhalten. Die sonstigen Bereiche des bauzeitlich beanspruchten Raums können nach Fertigstellung der Verkehrsstation durch Straßen und Wege sowie parkartige Strukturen genutzt werden.</i></p> <p>Auf Seite 117 der Studie ist das Prinzip der Herstellung einer Station bei Bohrtunneln dargestellt (Abbildung 83) mit den Abmessungen 25-30 m auf einer Länge von 220 m.</p> <p>Dabei hängt die genaue Lage Verkehrsstation Wasserstadt Oberhavel von der jeweils gewählten Varianten ab.</p> <p>Mit einer Breite von mindestens 29 m für die Rhenaniastraße, die ab dem öffentlichen Spielplatz bis zur Kreuzung eine Breite vom 34 m aufweist, bleibt auch die Option einer unterirdischen S-Bahn mit einem Bahnhof, zu deren Trassenführung noch keine belastbare Aussage vorliegt, technisch (im Tunnelvortrieb) möglich und wird nicht verbaut.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen Planungsunsicherheit kann nicht das Maximum vorgehalten werden.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kap. III. 3.10.2 hinsichtlich der Abmessungen aktualisiert.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es werden lediglich die erforderlichen Flächen für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstraße und als Straßenbahntrasse vorgehalten. Für diese wird dann ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Erschließung der Quartiersgarage „rechts rein, rechts raus“ ist</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Auf Grund des Hinweises, dass „Für jegliche Nutzungsänderung (auch temporär) und bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen im Bereich des Anlagenbestandes (10m beidseitig der Trassenachse) 380-kv-Kabelanlage [...] ist die Zustimmung des Anlagenbetreibers einzuholen.“ (Begründung S.135) wird darum gebeten, dass zwischen 50 Hertz und der BVG Abstimmungen geführt werden.</p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen konnte die BVG nur eine eingeschränkte, erste Prüfung durchführen:</p> <p>Solange die Stromtrasse (380-kv-Leitung) in einem Leitungstunnel liegt, der aus nichtleitendem Material (z.B. Beton) besteht, bestehen aus Sicht der Straßenbahn keine besonderen Abstandsbedürfnisse.</p> <p>Eine abschließende Einschätzung bzgl. Elektromog für die geplanten elektrotechnischen Anlagen der BVG kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben werden.</p> <p>Ebenfalls wird im weiteren Planungsverlauf zu</p>	Straßenbahn / Stromtrasse	<p>grundsätzlich möglich und führt zu keiner Änderung der vorgehaltenen Straßenverkehrsfläche.</p> <p>Sie soll jedoch auch aus Richtung Gartenfeld kommend direkt angefahren werden können; dazu ist in der Rhenaniastraße auf der nördlich gelegenen Fahrbahn ein kurzer Linksabbiegestreifen vorgesehen (Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, SHP vom Oktober 2021, Seite 104). Aus gutachterlicher Sicht ist ein Konflikt mit der Straßenbahntrasse aus geometrischen Abmessungen nicht ableitbar. Die Flächen für diesen Abbiegestreifen sind vorgesehen und verfügbar.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>klären sein, dass bauliche Kollisionen beim Bau der Neubaustrecken der Straßenbahn ausgeschlossen werden.</p> <p>Mögliche bauliche Kollisionen zum späteren Zeitpunkt bei Instandhaltung und Instandsetzung der Straßenbahnstrecke sind ebenfalls zu vermeiden.</p> <p><u>Kreuzungsrecht:</u>            Es besteht keine kreuzungsrechtliche Betroffenheit. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer Verlängerung der Siemensbahn der Bereich Kreuzungsrecht hinsichtlich möglicher Straßen- bzw. Eisenbahnüberführungen einzubinden ist.</p> <p><u>Luftrechtliche Stellungnahme:</u>            Hindernisrecht (§§ 12 bis 15 LuftVG):            Der Standort der Bebauung liegt außerhalb der Bauschutzbereiche der Berliner Flughäfen.            Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.            Anlagenschutz (§ 18a LuftVG):            Daneben ist am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen zu prüfen (§ 18a LuftVG Anlagenschutz-bereiche).            Ob Flugsicherungsanlagen durch die entsprechenden Bauwerke gestört werden, prüft das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF - nach Weitergabe der entsprechenden Daten</p>	<p>Kreuzungsrecht</p> <p>Bauschutz- bereiche der Berliner Flughäfen und Flugsicherung</p>	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Die geplanten Gebäude sind maximal VI-geschossig zuzüglich einem Staffelgeschoss. Das bedeutet eine Höhe von ca. 20 m ohne und maximal 25 m mit Staffelgeschoss. Damit liegen die Bauwerke weit unter 100 m und auch unter 35 m, was ca. 10 bis 11 Geschossen entspricht. Daher sind die luftrechtlichen Belange durch die geplanten Gebäude nicht berührt.</p> <p>Die weiteren Hinweise (Höhe von Bauhilfsmitteln wie Kräne etc.) betreffen die Ausführungsplanung. Sie werden zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weitergegeben.</p> <p><b>Keine Änderung.</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>dorthin - in eigener Zuständigkeit.</p> <p>Vorlagepflichtig gem. § 18a LuftVG bei der Obersten Luftfahrtbehörde sind demnach Bauwerke und sonstige Hindernisse (s. o. Bauhilfsmittel, Kräne etc.) <u>bereits ab einer Höhe größer 35,00 m über Grund.</u></p> <p><u>Verkehrsmanagement und straßenverkehrsbehördliche Stellungnahme:</u></p> <p>Aus verkehrstechnischer Sicht weist die Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung Unklarheiten auf. Die Darstellung der Verkehrsabläufe für den Prognosefall kann nicht nachvollzogen werden. Es sind keine aussagekräftigen Knotenskizzen vorhanden, ebenso fehlt ein Signalzeitenplan (SZP) als Beispiel.</p> <p>Es wird für den Knoten Daumstraße/ Rhenaniastraße von Rückstaulängen weit über den Knotenpunktabstand zur Anlage Daumstraße / Pohleseestraße ausgegangen. Diese wird im Bericht übergangen, mit dem Hinweis, dass die Knoten koordiniert laufen müssen. Die erhebliche Rückstaulänge schränkt die Verkehrsqualität jedoch, durch die Unmöglichkeit des freien Abflusses, derart ein, dass die ausgewiesenen</p>	<p>Verkehrsunter- suchung / Verkehrsablauf / Knotenpunkt / Signalzeiten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prognose-Verkehrsstärken und die Berücksichtigung der Straßenbahn sind in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung, SHP vom Oktober 2021 auf den Seiten 82 bis 99 ausführlich beschrieben. Eine konkrete Entwurfsplanung der Knotenpunkte Daumstraße / Rhenaniastraße und Daumstraße / Pohleseestraße ist nicht Bestandteil der Untersuchung. Hierzu gilt es, im weiteren Planungsablauf genauere Rahmenbedingungen abzustimmen.</p> <p>Für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstrasse mit einer Straßenbahntrasse wird ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.</p> <p>Aus dem Plangebiet selbst resultiert ein geringer Anteil der Verkehre (6,5 %), die durch die Gesamtentwicklung der Waterkant und der Insel Gartenfeld entstehen. Aufgrund des zurzeit bestehenden Planungsrechts wäre mindestens genau so viel Verkehr möglich, wie durch die geplante Entwicklung des B-Plans 5-98 zu erwarten ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Koordinierung der beiden o.g. Knotenpunkte ist richtig und erforderlich; darauf wird in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung ebenfalls hingewiesen (SHP vom Oktober 2021 Seite 92). Die Berechnung einer solchen LSA-Simulation kann allerdings erst nach Festlegung weiterer Rahmenbedingungen im Rahmen des gesonderten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Werte nicht richtig sein können.</p> <p>Es ist vielmehr von einer Dysfunktionalität des Doppelknotens Daumstraße/ Rhenaniastraße – Pohleseestraße auszugehen. Weil die Abteilung VI - Verkehrsmanagement und straßenverkehrsbehördliche Aufgaben- aus ggf. verkehrsrechtliche Anordnungen treffen muss, wird darum gebeten, diese in die weitere Planung einzubeziehen. werden müssen.</p> <p>Des Weiteren werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p><u>Zur Begründung</u></p> <p>Allgemein: Es sollte von „Straßenbahn“ statt „Tram“ gesprochen werden.</p> <p>- S. 10, 1.5.1 Abs. 4: <i>„Die Sicherung einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße <del>Haupterschließungsstraße</del> wird über einen vom B-Plan 5-98 unabhängigen planfeststellungersetzenden Bebauungsplan erfolgen.“</i></p> <p>- S. 10: Aktualisieren der Buslinien: z.B.: Es verkehren drei Buslinien (darunter ein M- und ein N-Bus) entlang des Plangebietes.</p> <p>- S. 11: Die Grundlagenuntersuchung für die Straßenbahnneubaustrecke findet zurzeit statt. Sie wird aus verschiedenen Trassenalternativen eine planerisch zu bevorzugende Trasse ermitteln. Bitte die Formulierungen entsprechend anpassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 5. Absatz: „... wird die konkrete</li> </ul>	<p>Redaktionelle Hinweise zur Begründung Verkehr</p>	<p>„Tram“ wird durch „Straßenbahn“ ersetzt.</p> <p>Kap 1.5.1          „Haupterschließungsstraße“ wird durch „übergeordneten Hauptverkehrsstraße“ ersetzt</p> <p>Kap. 1.5.3          Die Buslinien werden auch hinsichtlich der Hinweise der BVG Nr. 19 aktualisiert.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><i>Streckenführung der geplanten Straßenbahn erst das Ergebnis einer derzeit in Durchführung befindlichen <del>noch</del> durchzuführenden Grundlagenermittlung sein.“</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>6. Absatz: „<del>Die 2. Anbindung der Insel Gartenfeld durch MIV und ÖPNV erfolgt zukünftig auf einer gemeinsamen Trasse im Südwesten des Gebietes der Insel Gartenfeld mit Anschluss an die Rhenaniastraße. Die Insel Gartenfeld wird zunächst durch den Bus mit einer Brücke im Südwesten des Gebietes an die Rhenaniastraße angebunden.“</del></i></li> <li>○ <i>7. Absatz: „Neben <del>der</del> einer <u>möglichen</u> geänderten Funktion und <del>der</del> Tramführung <u>einer möglichen Straßenbahnführung</u> ist für die Rhenaniastraße ...“</i></li> </ul> <p>- S. 18 Absatz unter FNP-Ausschnitte: nördlich des Plangebiets ist eine <u>unterirdische</u> Vorhaltetrasse für U-/S-/R-Bahnen <u>samt einem unterirdischen Bahnhof</u> dargestellt.</p> <p>- S. 23: Hier könnte bei dem Punkt <i>Neubau einer Straßenbahnerschließung innerhalb Spandaus, u.a. Anbindung der Wasserstadt Oberhavel und Gartenfelde</i> erneut auf die laufende Grundlagenermittlung UTR – Gartenfeld – Spandau hingewiesen werden.</p> <p>- S. 26: Kap. 2.5.6:</p>		<p>Dies wird hinsichtlich des Standes der Grundlagenermittlung im Kap. I 1.5.3 aktualisiert.</p> <p>Der Satz wird gestrichen.</p> <p>Dies wird geändert.</p> <p>Kap. I.2.2 FNP wird um den unterirdischen Bahnhof ergänzt</p> <p>Kap. I. 2.4.4 wird durch die Grundlagenermittlung UTR ergänzt.</p> <p>Kap. I 2.5.6 Nahverkehrsplan wird korrigiert.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>o „...Verknüpfung des S-Bahnhofs Spandau mit Paulsternstraße an die U7...“</li> <li>o Die Straßenbahnstrecken werden in einer Beikarte zum FNP dargestellt.</li> </ul> <p>- S. 34: „Grundlagenuntersuchung“ statt „Machbarkeitsstudie“ bei der Straßenbahnneubau-strecke UTR – Spandau</p> <p>- S. 115:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 2. Absatz: „Es wurde darauf hingewiesen, dass der Querschnitt nur für die Strecke <del>im Knotenpunktbereich</del> gilt und es im <u>Knotenpunktbereich</u> zu Aufweitungen kommen kann.“</li> <li>o Ergänzen: Im Knotenbereich ist zur Einordnung des unterirdischen Bahnhofs eine Breite von 40 m vorzusehen.</li> </ul> <p>- S. 135: Kap. 3.10.2: Die im zweiten Absatz genannten Maße (Breite 40 m, Länge etwa 200 m) sollten trotz der geringen Planungstiefe als Hinweis im B-Plan aufgenommen werden. Es wird hierzu auf die Stellungnahme von SenUMVK IV C 3 verwiesen.</p>		<p>Kap. I. 4.2.1 wird korrigiert.</p> <p>Kap. III 3.4.5 Straßenverkehrsfläche wird redaktionell geändert</p> <p>Da in dem Kap. III. 3.4.5 auf die Stellungnahme von SenUVK IV B (jetzt SenUMVK) mit Schreiben vom 21.10.2020 zur Breite der Straßen Bezug genommen wird, wird diese Ergänzung dort nicht aufgenommen. In der Begründung wird auf die unterirdische S-Bahn und den Bahnhof in Kap. III. 3.10.2 eingegangen. Es wird in dem Kap. III. 3.4.5 ein Verweis dazu aufgenommen.</p> <p>Wie in Kap. 3.10.2 beschrieben erfolgt eine Aufnahme als Hinweis im Bebauungsplan nicht, da keine konkrete Planung oder ein belastbarer Senatsbeschluss vorliegt, dass die unterirdische S-Bahn bzw. der S-Bahnhof tatsächlich angrenzend zum B-Plangebiet in der Rhenaniastraße umgesetzt werden soll. Wie oben bereits beschrieben bleibt mit einer Breite von mindestens 29 m für die Rhenaniastraße, die ab dem öffentlichen Spielplatz bis zur Kreuzung Rhenaniastraße/ Daumstraße eine Breite vom 34 m aufweist, auch die Option einer unterirdischen S-Bahn mit einem Bahnhof, zu deren Trassenführung keine belastbare Aussage vorliegt, technisch (im Tunnelvortrieb) möglich und wird nicht verbaut. In diesen Stellungnahmen werden mit Bezug auf die nun bei SenUMVK vorliegende, weiter in Prüfung befindliche Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Siemensbahn als</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>- S. 147: Bei den Auswirkungen auf den Verkehr wird der ÖPNV nicht weiter betrachtet, lediglich im Zusammenhang mit der übergeordneten HVSt erwähnt.</p> <p><u>Zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</u></p> <p>Grundsätzlich: Die vorliegende Fassung der „Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung“ in Form einer Präsentation entspricht zum Teil nicht den Anforderungen, denen eine solche Dokumentation üblicherweise genügen sollte. Textliche Erläuterungen werden an vielen Stellen nur stichpunktartig gegeben, teils fehlen diese gänzlich (z.B. Folie 63/64, Relevanztabelle). Im Sinne einer lückenlosen, stringenten und hinreichend nachvollziehbaren wie prüfbar Dokumentation sollte diese in eine Berichtsform überführt werden.</p> <p>- Das ÖPNV-Kapitel (S.16-20) sollte auf den aktuellen Stand gebracht werden.</p> <p>- Abschnitt „Modal Split Abschätzungen“ (Folien 28</p>	<p>Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung</p> <p>ÖPNV / Modals Split</p>	<p>Herstellungsbreite 25 bis 30 m und als Herstellungslänge mindestens 220 m skizziert. Es müsse berücksichtigt werden, dass eine zusätzliche Fläche für die Herstellung der Baugrube und die Zugänge der Gebäude während der Bauzeit erforderlich sind.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen Planungsunsicherheit kann nicht das Maximum vorgehalten werden.</p> <p>Der Hinweis von SenUMVK zur Herstellungslänge wird in der Begründung Kap. III. 3.10.2 ergänzt.</p> <p>Das ist nicht richtig, in dem Kap. IV.3 der Begründung wird auf den ÖPNV eingegangen. Es wird die künftige Fahrtennachfrage 3 ergänzt. Ergänzung der Begründung Kap. IV. 3</p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kap. III. 3.10.2 zum Raumbedarf für die Herstellung des S-Bahnhofs und verschiedene redaktionelle Korrekturen der Begründung</b></p> <p>Die Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung wird durch textliche Erläuterungen ergänzt.</p> <p>Das Kapitel zum ÖPNV wird in der Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung aktualisiert.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>ff):            Bei den Nutzungen/Nutzergruppen Wohnen - Besucher (Folie 29) und Büro/Gewerbe – Kunden (Folie 31) ist nicht nachvollziehbar, wie sich der jeweils hohe Anteil des Fußverkehrs bei den Ansätzen der Waterkant begründen lässt.</p> <p>Bei der Annahme einer Steigerung des Modal-Split Waterkant im ÖPNV zwischen 2026 und 2030 wird auf die erhöhte ÖPNV-Attraktivität durch die beabsichtigte Straßenbahn-Verbindung verwiesen (Folie 33). Von einer erhöhten Attraktivität – sofern im Vergleich zu einem alternativen, hochwertigen Busangebot überhaupt gegeben – kann allerdings nur bei einer Führung der Straßenbahn entlang der Rhenaniastraße (und unmittelbar entlang des B-Plans) ausgegangen werden. Die Bestimmung einer Vorzugstrasse für die Straßenbahn ist Bestandteil der derzeit noch laufenden Grundlagenuntersuchung – eine Festlegung zur Führung durch die Rhenaniastraße besteht daher noch nicht.</p> <p>- Abschnitt „Verkehrserzeugung Waterkant TP 3“ (Folien 34 ff):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Folie 35: Gemäß Textlicher Festsetzung 1.2 ist die Verkaufsfläche beim Einzelhandel auf 400 m<sup>2</sup> (nicht wie dargestellt 800 m<sup>2</sup>) begrenzt. Dies betrifft auch die Berechnungen auf Folie 38, denen ebenfalls 800 m<sup>2</sup> zugrunde liegen.</li> <li>○ Bezüglich des berechneten Aufkommens im Wirtschafts-/Lieferverkehr (Folien 37, 38) wird</li> </ul>	Verkehrs- und Erschließungstechnische Untersuchung	<p>„Autoarme“ Quartiere zeichnen sich durch sehr dichte Wegenetze für den Fuß- und den Radverkehr, kurze Wege zu Haltestellen, (durchaus) längere Wege zu den Parkmöglichkeiten und die Bereitstellung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einzelhandel, KiTa, Schulen...) aus. Diese Rahmenbedingungen führen zu einem hohen Anteil des Fußverkehrs innerhalb des Quartiers.</p> <p>In der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung SHP vom Oktober 2021 wird von einer Straßenbahntrasse in der Rhenaniastraße ausgegangen und im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ auch bei den erforderlichen Abmessungen berücksichtigt. Sollte die Straßenbahn nicht in der Rhenaniastraße geführt werden, so müssen die Busverkehre die Nachfrage übernehmen.</p> <p>Der Busverkehr wurde bereits deutlich verstärkt und bietet bereits eine gute ÖPNV -Anbindung nach Spandau sowie zu den umliegenden U-Bahn-Stationen.</p> <p>Diese Qualitäten sollen mit zunehmender Entwicklung des Quartiers Waterkant weiter verstärkt und ausgebaut werden. Vorschläge dazu liefert die Untersuchung (Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, SHP vom Oktober 2021, Seiten 18 / 19).</p> <p>Die Verkaufsfläche des Einzelhandels wird auf 400 m<sup>2</sup> korrigiert.</p> <p>Lieferverkehre werden zentral über die Quartiersgarage mit dem Mobility Hub abgewickelt. Das gilt auch für die kleine Fläche des</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>nicht deutlich, wie bzw. wo diese Verkehre (insbesondere mit Lkw &gt; 3,5 t zGG) konfliktfrei abgewickelt werden sollen. Behinderungen des fließenden Kfz-Verkehrs durch auf der Fahrbahn haltende Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge in der Rhenaniastraße und Daumstraße sind zu vermeiden. Ein Konzept bzw. Aussagen zur verkehrlichen Abwicklung (Über Liefer-/Ladezonen? Über die Quartiersgarage / das Mobilitätshub?) fehlen im Abschnitt „Erschließung und Machbarkeit“ (ab Folie 68) und sollten dort sowie in der Begründung ergänzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Folie 38, Verkehrserzeugung TP 3 – Gewerbe und soziale Infrastruktur:           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dem Hinweis, wonach der „MIV-Anteil der Kunden wegen lokal begrenzter Bedeutung der Gewerbenutzungen auf 20 % abgemindert“ wird, kann nicht gefolgt werden. Es ist unklar, warum dies hier erwähnt wird, nicht aber auf den Folien 30 und 31, wo noch höhere MIV-Anteile ausgewiesen sind.</li> <li>▪ Die Kundenverkehre der Nutzung „Einzelhandel“ scheinen angesichts der hier noch mit 800 m<sup>2</sup> ausgewiesenen Verkaufsfläche und der vermutlichen Nichtberücksichtigung von Verbund- und Mitnahmeeffekten überschätzt.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bei der Nutzung Schule wird ein vergleichsweise hohes Kfz-Aufkommen bei Schülern/ Besuchern ausgewiesen. Wie wird dies begründet? Kfz-Hol- und Bringverkehre sind im schulischen Umfeld als kritisch im Sinne der Verkehrssicherheit und daher</p>		<p>Einzelhandels.</p> <p>Dazu führt das Fachgutachterbüro SHP aus: Das „autoarme“ Quartier Waterkant weist hohe Freiraumqualitäten und kurze Wege auf; die kleine Fläche für Einzelhandel kann nur der Nahversorgung im Quartier dienen; ein Mobility Hub ist in direkter Nähe angeordnet, zahlreiche alternative Mobilitätsangebote (Fahrrad, Lastenrad, E-Scooter) sind dort verfügbar.</p> <p>Die Ansätze werden überprüft und führten im bisherigen Ansatz eher zu einer Überschätzung des Verkehrsaufkommens. Der Anteil dieser Nutzung am Gesamt-Verkehrsaufkommen ist allerdings nicht maßgebend.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ansatz für Schüler und Besucher von 10 % beinhaltet Lehrer, Schüler und Eltern-Lehrergespräche und ist für den MIV eine eher intensive Abschätzung. Die Bereitstellung von Stellplätzen liegt im Verantwortungsbereich des</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>als nicht wünschenswert einzustufen. In relevantem Ausmaß sind diese auch eher bei Grundschulen und weniger bei weiterführenden Schulen zu erwarten. Unbeantwortet bleibt im I D, 2021 Abschnitt „Erschließung und Machbarkeit“ (ab Folie 68) auch die Frage, wie bzw. wo dieser Kfz-Verkehr abgewickelt werden soll (In der Quartiersgarage? Einrichtung von Kurzzeitstellplätzen analog zur KiTa?).</p> <p>- Abschnitt „Stellplatznachfrage/ Stellplatzangebot“ (Folien 56 ff):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Allgemein: Insgesamt wird bislang nicht der Nachweis erbracht, dass das Stellplatz-Angebot auch die Nachfrage abdecken kann. Dargestellt werden lediglich die Strukturgrößen (Wohneinheiten, Bewohner, Beschäftigte/Schüler/Kita, BGF), die daraus abzuleitende Stellplatz-Nachfrage bezogen auf die einzelnen Nutzungen jedoch nicht. Auch eine konkrete Darstellung der Stellplatz-Nachfrage im Tagesverlauf zur Bewertung der Auslastungen/ Kapazitäten fehlt bislang. Ebenso fehlen Aussagen, wo (Tiefgarage oder Quartiersgarage/Mobilitätshub) welchen Nutzungen Stellplätze in welchem Maß zur Verfügung stehen sollen. Werden nutzerspezifische (gebundene) Stellplätze vorgesehen, oder ist von einer flexiblen Zuweisung / Reservierung auszugehen?</li> <li>○ Folie 59:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzelhandelsfläche wird hier noch mit 800 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Gemäß Textlicher Festsetzung 1.2 ist die Verkaufsfläche</li> </ul> </li> </ul>	Stellplätze	<p>Schulträgers und ist im Rahmen der Schulplanung zu lösen und wird Gegenstand des für die Schule durchzuführenden gesonderten Wettbewerbs sein. Nach dem Musterfreiflächenprogramm von SenBJF I D, 2021 müsste für ein 4-züiges Gymnasium nur 1 PKW- und 1 Kleinbus-Stellplatz bereitgestellt werden.</p> <p>Es besteht in Berlin keine Stellplatzverordnung, die einen Stellplatzschlüssel vorschreibt. Durch die Bereitstellung von attraktiven Mobilitätsangeboten (Mobilitätshub mit Car- und Bike Sharing, Jelbisystem) soll ein autoarmes Quartier entstehen, so dass für das Stadtquartier der Wasserstadt von einer Mieter-Parkplatznachfrage von ca. 0,45 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen werden kann. Eine konkrete Ver- und Zuordnung der Stellplätze zu Funktionen ist folglich rechtlich nicht geboten.</p> <p>Das Gutachterbüro SHP führt dazu aus: Der geringe Modal-Split-Ansatz im MIV für die größte Nutzergruppe der Bewohner mit 27,5 % berücksichtigt diesen Ansatz. Es kann eine entsprechend verringerte Motorisierung angenommen werden. Die Ermittlung von Stellplatzangebot und –nachfrage ist transparent aufgezeigt (Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, SHP, Seiten 56 bis 62) und bildet diese Ansätze ab.</p> <p>Die Verkaufsfläche des Einzelhandels wird auf 400 m<sup>2</sup> korrigiert.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>beim Einzelhandel auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wird ausgeführt, dass bei den Nutzungen „Einzelhandel“ sowie „Dienstleistung/Büro“ Kunden und Besucher im Allgemeinen aus dem Quartier Waterkant erwartet werden und daher ein vergleichsweise geringes Stellplatzangebot als ausreichend erachtet wird. Wie passen diese Aussagen zu dem Kfz-Verkehrsaufkommen, das für TP3 in der Verkehrserzeugung (Folie 38) unter Annahme der Modal-Split Ansätze (Folien 30, 31) berechnet wurden?</li> </ul> <p>Folie 62: Der benannte Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen in Höhe von 0,45 Stp/WE kann nicht nachvollzogen werden. Dieser würde voraussetzen, dass die aus Folie 61 ableitbaren 891 Stellplätze (951 gesamt abzügl. 60 Stp. für Supermarkt) der Nutzung Wohnen zur Verfügung stehen. Stellplatz-Bedarfe für Beschäftigte und Kunden der anderen Nutzungen (Gewerbe, Büro, Einzelhandel, Schule, Kita) scheinen hierbei jedoch nicht berücksichtigt worden zu sein.</p> <p>Im Übrigen weicht der Wert von dem im Mobilitätskonzept (Begründung Kp I 4.1.1) benannten Stellplatzschlüssel in Höhe von 0,4 ab.</p> <p>- Abschnitt „Erschließung und Machbarkeit“ (Folie</p>	Straßenbahn	<p>Die Flächen für den Einzelhandel werden von 800 auf 400 m<sup>2</sup> halbiert, wodurch sich auch das Verkehrsaufkommen halbieren wird. Bei einer üblich hohen Umschlagziffer für Stellplätze im Einzelhandel werden tatsächlich nur wenige Stellplätze erforderlich sein. Die Aussagen von Folie 38 und 59 widersprechen sich nach der Anpassung der Einzelhandelsflächen umso weniger.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Angaben werden geprüft. Es gibt Kompensationsmöglichkeiten durch Doppelnutzungen: tagsüber für Einzelhandel, Büros und anschließend für die Bewohnerschaft.</p> <p>Bei dem in Kap. I. 4.1.1 beschriebenen Mobilitätskonzept handelt es sich um Überlegungen der Wohnungsbaugesellschaft im Rahmen der Gesamtentwicklung der Wasserstadt Oberhavel. Dies soll deutlich machen, dass das Thema von vorneherein bedacht wurde, auch wenn die Bauträgerin selber nur einen Beitrag dazu leisten kann, da das Gelingen von übergeordneten Themen, wie der Verbesserung des ÖPNV und der Radinfrastruktur abhängt.</p> <p>Die Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung konkretisiert dies für das Quartier vor dem Hintergrund der übergeordneten Planung.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>68 ff)            ÖPNV (Folie 70 ff): Die Grundlagenuntersuchung für die Straßenbahnneubaustrecke findet zurzeit statt. Sie wird aus verschiedenen Trassenalternativen eine planerisch zu bevorzugende ermitteln. Die Aussage auf Folie 70, „dass die Straßenbahn voraussichtlich über die Achse Daumstraße/Rhenaniastraße verkehren wird“ ist daher zu relativieren bzw. darauf hinzuweisen, dass eine Führung durch die Rhenaniastraße nur eine von mehreren denkbaren Trassen darstellt und hierzu noch keine Entscheidung vorliegt. Gleiches gilt für alle Aussagen zur Straßenbahn auf den Folgefolien (u.a. 71-75, 93).</p> <p>- Abschnitt „Berechnung der Verkehrsqualitäten – HBS 2015“ (Folien 88ff): Die Berechnungen der Verkehrsqualitäten beschränken sich bislang auf Aussagen zum MIV. Im Zuge von Leistungsfähigkeitsbetrachtungen sollten auch Aussagen zur Qualität des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs gegeben werden. Dies gibt das HBS auch her.</p> <p>- Abschnitt „Gestaltungsüberlegungen – Daumstraße“, Daumstraße – Erschließung KiTa (Folie 115, auch 123): Der Vorschlag zum Einrichten von Kurzzeitstellplätzen für Hol- und Bringverkehre der KiTa wird kritisch hinterfragt. Dieser steht im Widerspruch zu dem besonderen Schutzbedürfnis des KiTa-Umfelds und auch zur Aussage, wonach das Gebiet weitgehend autofrei bleibt (vgl. Begründung S. 49 und 60). Ferner wird der Bedarf nicht ersichtlich. Die KiTa dürfte primär durch Anwohnende der Waterkant genutzt werden,</p>	<p>Umfang Leistungsfähigkeitsbetrachtungen</p> <p>Stellplätze für die Kita</p>	<p>Zurzeit werden von Seiten SenUMVK in dem Bereich der Waterkant (Abschnitt B) 3 Trassenvarianten untersucht, von denen die Rhenaniastraße nur eine darstellt.</p> <p>Der Hinweis, dass die Rhenaniastraße nur eine von mehreren denkbaren Trassen darstellt, wird im Gutachten aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstrasse mit einer Straßenbahntrasse wird ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In diesem Rahmen erfolgt eine differenziertere Untersuchung.</p> <p>Von Seiten des SGA, Bezirk Spandau wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Nachweis gefordert, wie die Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie für die Ver- und Entsorgung gewährleistet werden kann. Im WA 3 wurden daraufhin die Baugrenzen im Süden um 6 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, um so eine interne private Erschließung für das WA 3.2 zu ermöglichen.</p> <p>Eine eingeschränkte Benutzung wird sich alleine dadurch ergeben, dass es sich um eine private Grundstückszufahrt handelt. Der Nutzerkreis der Kita, die ihre Kinder mit dem PKW bringen und holen</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>mit entsprechend kurzen Wegen und demnach voraussichtlich hohen Fuß- und Radverkehrs-Anteilen (vgl. Begründung Kap I 4.1.1). Bei kombinierten Wegezwecken (Bsp. KiTA-Bringen – Arbeiten/Einkaufen/...) wäre die Wegekette sinnvollerweise: zu Fuß/per Rad zunächst zur KiTa, zu Fuß/per Rad zur Tief-/Quartiersgarage / zum Mobilitäts-Hub und von dort mit Kfz zur Arbeit o.ä.</p> <p>- Abschnitt „Empfehlungen aus übergeordneten Planungsansätzen“ Folie 122: Bezug nehmend auf den letzten Anstrich „In Höhe Gymnasium ... „ sei folgendes anzumerken: Im Planentwurf beträgt der Straßenquerschnitt Rhenaniastr. im Bereich der Schule weiterhin 29 m. Die für eine Breite von 34 m erforderlichen zusätzlichen 5 m sind im Plan dargestellt (Ende der jetzigen Straßenfläche bis Gebäudekante Schule). Die Aufweitung auf 34 m wäre danach begrenzt auf den Bereich vor der Schule. Im westlichen Anschluss (im Bereich WA 2) wäre wieder nur ein Querschnitt von 29 m möglich, ab der Ruppiner-See-Str. dann wieder eine Aufweitung auf 34 m. Die sich hierdurch einstellende unstete Verkehrsführung mit Verschwenkungen in kurzer Abfolge ist im Hinblick auf die Verkehrssicherheit / Fahrdynamik kritisch zu beurteilen. Es sollte in Erwägung gezogen werden, den Gebäuderiegel WA 2 zugunsten einer Verstetigung des Straßenraums ebenfalls um 5 m nach innen zu versetzen im Sinne einer einheitlichen Bauflucht der Nutzungsflächen „Quartiersgarage, Nahversorger und Dienstleistung“, „Wohnen WA 2“ und „Schule“</p>	Straßenraum Rhenaniastraße	<p>dürfte wie in der Stellungnahme beschrieben gering sein.</p> <p>In der verkehrs- und erschießungstechnischen Untersuchung wird aufgezeigt, dass die Möglichkeit besteht, die Kita durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, für die Ver- und Entsorgung zu erreichen und eine Vorfahrt als „Kiss and Ride-Zone“ möglich ist, zumal auch mehr Plätze angeboten werden als aus dem Gebiet resultieren.</p> <p>Es wird in der verkehrs- und erschießungstechnischen Untersuchung ergänzt, dass die Kita primär durch Anwohnende der Waterkant mit entsprechend kurzen Wegen und demnach voraussichtlich hohen Fuß- und Radverkehrsanteilen genutzt werden soll.</p> <p>Es werden lediglich die erforderlichen Flächen für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrstrasse mit Straßenbahntrasse und einem Radschnellweg vorgehalten. Wobei es noch keine politischen Entscheidung bzw. Beschlüsse gibt, ob diese Entwicklung tatsächlich eintritt.</p> <p>Nach dem Beschluss zur Sondersitzung des Steuerungsausschusses Wohnungsbau am 15.06.2020 ist der Querschnitt der Rhenaniastraße so zu wählen, dass sowohl eine Straßenbahn als auch der MIV hindurchgeführt werden können und das städtebauliche Konzept so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Dies wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Das Baugebiet WA 2 kann aufgrund der angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude nicht weiter nach Süden verlagert werden.</p> <p>Das Grundstück der Bauträgerin wurde bereits für die Breite von 29 m um eine Tiefe von 13,95 m und im Bereich der Kreuzung um 18,95 m beschnitten. Eine weitere Reduzierung der Fläche würde den Spielraum für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (im hinteren, zum Park orientierten Bereich eine lockere offene Bebauung zu schaffen) einschränken, da das Baufeld dann eine geringere Tiefe aufweisen würde. Insgesamt würde dies zu einem Verlust an Flächen für den dringend erforderlichen Wohnraum führen.</p> <p>Die weitere Aufweitung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		entlang der Rhenaniastraße.		<p>Schule ist u.a. erforderlich, um hier im Fall der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße Flächen für einen sicheren Übergang für die Schüler zu schaffen.</p> <p>Zudem ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Aus diesem Grund erfolgt <b>keine Änderung</b>.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kap. III. 3.10 zum Raumbedarf für Verkehrsstationen der S-Bahn</b></p> <p><b>Aktualisierung und Korrekturen Kap. I 1.5 zu den Themen Verkehr, Buslinien, Nahverkehrsplan und Kap. I. 2.2 FNP</b></p> <p><b>Ergänzung Kap. IV. 3 zur künftige Fahrtennachfrage im ÖPNV</b></p> <p><b>Textliche Ergänzung / Änderung der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung zu den Hinweisen aus der Behördenbeteiligung</b></p>
8b IV E 2		<p>Luftrechtliche Stellungnahme</p> <p>1. Hindernisrecht (§§ 12 bis 15 LuftVG)</p> <p>Der Standort der Bebauung liegt außerhalb der Bauschutzbereiche der Berliner Flughäfen. Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelung des § 14 LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100m über Grund überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.</p> <p>2. Anlagenschutz (§ 18a LuftVG)</p> <p>Daneben ist am Standort zusätzlich auch die</p>	Bauschutz- bereiche der Berliner Flughäfen und Flugsicherung	<p>Die Stellungnahme ist auch in Nr. 8a eingeflossen. Die geplanten Gebäude sind maximal VI-geschossig zuzüglich eines Staffageschosses. Das bedeutet eine Höhe von ca. 20 m ohne und maximal 25 m mit Staffageschoss. Damit liegen die Bauwerke weit unter 100 m und auch unter 35 m (Anlagenschutz), was ca. 10 bis 11 Geschossen entspricht. Daher sind die luftrechtlichen Belange durch die geplanten Gebäude nicht berührt.</p> <p>Die weiteren Hinweise (Höhe von Bauhilfsmitteln wie Kräne etc.) betreffen die Ausführungsplanung. Sie werden zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weitergegeben.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>befinden sind hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher und Klimaschutz.</p> <p><u>Begründung zum B-Plan</u>            Im Abschnitt „1.7 Altlasten“ in der Begründung zum B-Plan ist der 1. Satz des 7. Absatzes wie folgt zu ändern:  <i>„Die Bodensanierung in Teilbereichen ist in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde SenUMVK und nach deren Anforderungen durchzuführen. <u>Die Neubewertung der Katasterflächen gem. Bundesbodenschutzgesetz und seiner Verordnung erfolgt ausschließlich durch die Bodenschutzbehörde SenUMVK.</u> In deren Ergebnis sind sowohl weiterführende Erkundungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im System Boden und Grundwasser nicht auszuschließen, die dann dem Sanierungspflichtigen (Zustandsstörer) gem. § 4 BBodSchG gegenüber auferlegt werden (Sanierungsanordnung, Öffentlich-Rechtlicher Vertrag, etc.). Da sich der Geltungsbereich im Bereich einer Grundwasserschadensfahne (Arsen) befindet, ist die Grundwassernutzung nur mit Einschränkungen möglich.“</i></p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme 2020 dargestellt, erfordern die vorhandenen Grundwasserbelastungen im Geltungsbereich hinsichtlich geplanter Versickerungsanlagen und der</p>	<p>Begründungstext / Grundwasser-schutz</p>	<p>Aus den Ergebnissen der bereits durchgeführten Erkundungen (Boden bis max. 2,4 m u. GOK und Grundwasser) ergeben sich nur lokal begrenzte Hinweise auf Schadstoffbelastungen in Boden und Grundwasser.</p> <p>Von einer Erlaubnisfähigkeit der Niederschlagsversickerung über Versickerungsflächen kann daher auf nahezu der gesamten Fläche ausgegangen werden.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf eine Entnahme von Grundwasser und ist insbesondere auch vor dem Hintergrund von Grundwasserbelastungen außerhalb des B-Plangebietes (Arsen) zu sehen. Der Geltungsbereich befindet sich südlich einer Grundwasserschadensfahne (Arsen) deren Ausdehnung durch SenUMVK überwacht wird.</p> <p>Das Bodengutachterbüro CDM Schmidt Consult relativieren hinsichtlich der Regenwasserversickerung ihre im Gutachten von 2018 vorgenommene Einschätzung zur Grundwasserbenutzung (Stellungnahme vom 29.04.22 als Ergänzung zum Bodengutachten):</p> <p>Danach ist die Niederschlagsversickerung unter gutachterlichen Gesichtspunkten zuzulassen, wenn für die genauen Standorte der Versickerungsflächen ein geeigneter Nachweis über die Altlastenfreiheit erbracht wird und mit der Niederschlagsversickerung keine negativen Beeinträchtigungen für das Grundwasser entstehen können.</p> <p>Anhand der Erkundungsergebnisse haben sich keine Hinweise ergeben, dass eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenzone ausgeschlossen ist. Aus den durchgeführten Grundwasseruntersuchungen haben sich darüber hinaus keine Hinweise ergeben, dass die nördlich des Geltungsbereichs des B-Plans 5-98 gelegene Arsenbelastung im Grundwasser die Grundwassersituation im Bereich des Plangebietes beeinflusst.</p> <p>Dieser Nachweis erfolgt im Rahmen der Beantragung der Niederschlagsversickerung.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>baubedingten Entnahme von Grundwasser ebenfalls eine zwingende Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde. Erneut wird von SenUMVK darauf hingewiesen, dass Grundwassernutzungen jeglicher Art sind belastungsbedingt nur eingeschränkt möglich sind.</p> <p>Der letzte Abschnitt zur Katasterfläche 10129 ist wie folgt zu ändern:  <i>„Zur Ermittlung des diesbezüglichen Handlungsbedarfs erfolgten 2020 weitere Erkundungen des Plangebietes nach BBodSchV. Der im Ergebnis des mit SenUVK (jetzt SenUMVK) abgestimmten Erkundungsprogramms bestehende Handlungsbedarf liegt SenUMVK zur Abstimmung vor und wird im weiteren Verfahren nach Abstimmung berücksichtigt. <u>Eine Neubewertung erfolgt durch die zuständige Bodenschutzbehörde SenUMVK.</u>“</i></p>		<p>Dies wird in der Begründung Kap. I. 1.6.2 und 1.7 differenziert dargestellt.</p>
		<p>Im Kapitel III 3.8 – Kennzeichnungen – sind folgende Änderungen aufzunehmen:          Eine abschließende Gefahrenbeurteilung und Neubewertung gem. BBodSchV, kann ausschließlich durch die zuständige Bodenschutzbehörde erfolgen. Die gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen zum Großteil im Bereich geplanter Frei-/Grünflächen, sind dadurch Gegenstand besonders sensibler Nutzung und sind so beizubehalten, wie im derzeitigen Planungsstand dargestellt.</p>	<p>Begründungstext / Katasterfläche 10129</p> <p>Begründungstext / Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden</p>	<p>Die vorgeschlagene Änderung wird in der Begründung Kap. I 1.7 aufgenommen.</p> <p>Kap. III 3.8 wird hinsichtlich der Zuständigkeit korrigiert und eine mögliche Anpassung der Kennzeichnung relativiert.</p>
		<p><u>Städtebaulicher Vertrag</u>          Im Abschnitt § 9 Ordnungsmaßnahmen, unter</p>	<p>Städtebaulicher Vertrag</p>	<p>Zur Lage und zur Grundwassernutzung (siehe oben)          Der städtebauliche Vertrag § 9 wird korrigiert und ergänzt.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Punkt (4) sind folgende Änderungen vorzunehmen:            Im 4. Satz ist „Im Ergebnis der Neubewertung...“ durch „im Ergebnis der <u>Erkundungen</u> wurde durch das Gutachten festgestellt...“ zu ersetzen (Anm.: die Neubewertung gem. BBodSchV erfolgt durch die Bodenschutzbehörde SenUMVK, nicht durch den Gutachter).</p> <p>Im 6. Satz ist „Ein Sanierungserfordernis im Vorfeld einer Bebauung liegt <u>nach derzeitigen Erkenntnissen</u> nicht vor.“</p> <p>Dem Absatz ist hinzuzufügen, dass aufgrund der Lage des Standortes in einer Grundwasserschadensfahne die Grundwassernutzung nur mit Einschränkungen möglich ist.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u>            Das Plangebiet befindet sich vollständig in der weiteren Schutzzone (III B) des Wasserschutzgebietes Tegel. Es gelten die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel in der jeweils gültigen Fassung. Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel sind nicht unmittelbar betroffen.</p> <p>Das Grundstück liegt vollständig im Bereich der Trennkanalisation. Das anfallende Schmutzwasser soll vollständig in die Kanalisation der BWB abgeleitet werden.</p> <p>Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes soll mittels Versickerung erfolgen, dies ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Hierzu wurde eine gesonderte Machbarkeitsstudie angefertigt, die die besonderen Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet bei Erstellung der</p>	<p>Grundwasser- schutz</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im städtebaulichen Vertrag § 11 die Zuständigkeit für die wasserrechtliche Genehmigung korrigiert.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Eine über das Jahr vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist demnach unter Beachtung der in der Machbarkeitsstudie genannten Empfehlungen möglich. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in den R-Kanal vorgesehen. Ob die verpflichtenden Baumpflanzungen im Widerspruch mit Versickerungsanlagen stehen kann bei dem jetzigen Planungsstand nicht beurteilt werden.</p> <p>Der Städtebauliche Vertrag sieht die Errichtung Kfz Stellplätzen vor. Dabei ist zu beachten, dass diese in der weitem Schutzzone des Wasserwerkes Tegel (IIIB) grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen.</p> <p>Auf S. 14 im Städtebaulichen Vertrag wird ausgeführt, dass „die Ausführungsplanungen für die Entwässerungsanlagen mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen und dort zu genehmigen“ seien. Dies ist falsch, die Genehmigungsbehörde ist die Wasserbehörde; ich bitte dies ebenfalls zu korrigieren.</p>		<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kap. I. 1.6.2 zum Thema Regenentwässerung und Grundwassernutzung sowie I. 1.7 zum Thema Altlasten und Kap. III. 3.8 Kennzeichnung</b></p> <p><b>Ergänzung des städtebaulichen Vertrages § 9 zu eingeschränkter Grundwassernutzung und Korrektur § 11 zur Zuständigkeit der wasserrechtlichen Genehmigung</b></p> <p><b>Ergänzende Stellungnahme zum Bodengutachten zum Thema Grundwasserbenutzung und Regenentwässerung</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
10.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbrauch erund Klimaschutz, I C 3 / 15.03.2022	<p>Hinweise zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung sind entbehrlich.</p> <p>Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, folgende Hinweise zum anlagenbezogenen Lärmschutz zu beachten:</p> <p>Die Stellungnahme basiert auf der Begründung zum Bebauungsplan 5-98, Stand Februar 2022, sowie der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 21055-N1.8 vom 21.01.2022 des Ingenieurbüro Andreas Wilke. Zunächst zwei redaktionelle Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verweise auf Anhänge sind fehlerhaft und lassen kaum eindeutige Zuordnungen zu. Beispielsweise wird auf S. 71 bzgl. der Quartiersgaragen auf die "in Anhang E dargestellten Emissionen" verwiesen. "Anlage E" stellt jedoch "Straßenverkehr Planfall, Situation 5 mit Innenhofbebauung" dar. "Anlage G" beinhaltet Angaben zur Quartiersgarage - Emissionsdaten sind hier jedoch nicht aufgeführt. Anlage J, zu der sich auf S. 41 ein Verweis findet, ist nicht vorhanden.</li> <li>• Die Abbildungen sind aufgrund der geringen Auflösung teils kaum lesbar und teils nicht beschriftet (z. B. S. 38).</li> </ul> <p>Der Emissionsansatz der Quartiersgarage kann somit nicht eindeutig beurteilt werden.</p>	Schalltechnische Untersuchung / anlagenbezogener Lärmschutz und Mindestabstände Sportlärm	<p>Die lärmtechnische Untersuchung wurde mit Stand 13.04.2022 überarbeitet und hinsichtlich der Anlagen und Verweise korrigiert. Anlage J ist jetzt Anlage L (Seite 41) und beinhaltet eine Übersicht zur Lage der Immissionsorte und der dazugehörigen Immissionspunkte.</p> <p>Anlage E ist jetzt Anlage G, Emissionen der Quartiersgarage</p> <p>Die Qualität der Abbildungen wurde im aktuellen überarbeiteten Stand von 13.04.2022 verbessert. Die Abbildung auf Seite 38 bezog sich auf die Lärmschutzwand für den öffentlichen Spielplatz und nicht auf die Quartiersgarage. Die Abbildung ist entbehrlich und wurde gelöscht.</p> <p>Die Berechnungen des Beurteilungspegels wurde entsprechend des Berliner Lärmleitfadens (dort S. 221) gemäß der Bayrischer Parkplatzlärmstudie durchgeführt und die Spitzenpegel ermittelt. Die Emissionsansätze sind in Anlage F dokumentiert.</p> <p>In Abschnitt 18.2 der Untersuchung und Anlage G sind die gemäß TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel durch die Quartiersgarage aufgeführt.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung																		
		<p>Die Mindestabstände auf den Seiten 72, 73 und 74 werden nicht hergeleitet/begründet, zugrundeliegende Emissionsansätze (z. B. voraussichtlich ausgeübte Sportarten) werden nicht benannt.</p> <p>Den grundsätzlich getroffenen Annahmen, wie z. B. den Verweisen auf das Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich Quartiersgarage und BHKW sowie der Einschätzung zur bereits heute bestehenden Einschränkung der Nutzung des Industriegebietes im B-Plan-Gebiet VIII-140, kann hingegen zugestimmt werden.</p>		<p>Zur Nachvollziehbarkeit wurden die Anlage I - Berechnungsansätze Sportanlagen (mit Darstellung der voraussichtlich lärmrelevanten Sportarten und den, den Mindestabständen zugrunde gelegten Spitzenpegeln) und Anlage J - Rechenergebnisse Sportanlagen eingefügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine Korrektur und Ergänzung der Lärmtechnischen Untersuchung Berechnungsansätze Sportanlagen und Anlagen Emissionsansätze Quartiersgarage</b></p>																		
11.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, V / 18.03.2022</p>	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>V A E</td> <td>V C A</td> <td>V D</td> </tr> <tr> <td>V B A</td> <td>V C B</td> <td>V E</td> </tr> <tr> <td>V B B</td> <td>V C C</td> <td></td> </tr> <tr> <td>V B C</td> <td>V C D</td> <td></td> </tr> <tr> <td>V B D</td> <td>V C E</td> <td></td> </tr> <tr> <td>V B F</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Von den Fachbereichen VBA, VBC, VD und VE gab es Hinweise bzw. Einwendungen:  <u>V B C 21, eingegangen am 28.02.2022</u></p> <p>In der Stellungnahme vom 05.05.2020 wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Daumstraße 52 und der Rhenaniastraße 35 in</p>	V A E	V C A	V D	V B A	V C B	V E	V B B	V C C		V B C	V C D		V B D	V C E		V B F			Gewässerschutz	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Gewässer erster und zweiter Ordnung durch die Entwicklung des Gebietes kann ausgeschlossen werden:</p> <p>Das Niederschlagswasser wird Vorort im Planungsgebiet bewirtschaftet und nicht abgeleitet.</p> <p>Für die genauen Standorte der Versickerungsflächen wird im Rahmen der der Beantragung der Versickerung ein geeigneter Nachweis über die Altlastenfreiheit erbracht. Somit ist ausgeschlossen, dass durch die Niederschlagsversickerung negative Beeinträchtigungen für das Grundwasser erfolgt.</p> <p>Anhand der Erkundungsergebnisse haben sich keine Hinweise ergeben, dass eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenzone ausgeschlossen ist. Aus den durchgeführten Grundwasseruntersuchungen haben sich darüber hinaus keine</p>
V A E	V C A	V D																				
V B A	V C B	V E																				
V B B	V C C																					
V B C	V C D																					
V B D	V C E																					
V B F																						

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Berlin Spandau, der Rohrbruchteich, der Grützmachergraben, als Gewässer zweiter Ordnung sowie angrenzend der Alte Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal und Nebenstrecken der Havel-Oder-Wasserstraße als Gewässer erster Ordnung, in der Unterhaltungslast der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK), Fachbereich - V B C -, befinden.</p> <p>Diese bzw. Bauwerke an und in diesen Gewässern befinden sich in der Unterhaltungslast der des Fachbereichs – V B C – Gewässerunterhaltung. Bei Planungen jedweder Art im Bereich der Gewässer oder von Vorhaben, die sich auf die Gewässer oder Anlagen der Gewässerunterhaltung auswirken oder die eine Übernahme von Bauwerken in die Unterhaltungslast von SenUVK V B C zur Folge haben könnten, ist der Fachbereichs V B C der SenUVK zwingend im Vorfeld zu beteiligen.</p> <p>Unverändert sind bei der Planung bzw. bei Eingriffen oder Beeinflussungen jedweder Art die Obere Wasserbehörde – II D - und der Fachbereich - V B C – der SenUMVK ohne Verzögerungen zu beteiligen.</p> <p>Das Berliner Wassergesetz (BWG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu berücksichtigen.</p> <p><u>V D 22, eingegangen am 14.03.2022</u></p> <p>Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau Erhaltung / Betrieb (SenUMVK, V D) ist für den Aufgaben- und</p>	Schallschutz / Lärmschutzwand	<p>Hinweise ergeben, dass die nördlich des Geltungsbereichs des B-Plans 5-98) gelegene Arsenbelastung im Grundwasser die Grundwassersituation im Bereich des Plangebietes beeinflusst.</p> <p>Sollte es aber aus technischer Sicht für Teilbereiche nachweislich nicht möglich sein, müssen die Niederschläge über eine gedrosselte Ableitung entsprechend der geltenden Richtlinien über die Kanalisation abgeleitet werden.</p> <p>Für die Planung der Rhenaniastraße ggf. als Hauptverkehrsstrasse wird ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In dem Rahmen ist die Auseinandersetzung mit dem Thema Gewässerschutz erforderlich, in der voraussichtlich auch eine Beteiligung der Fachbereiche V B C und II D der SenUMVK erfolgen wird.</p> <p>Die Beteiligung der Oberen Wasserbehörde II D und des Fachbereichs V B C der SenUMVK ist erfolgt (siehe Stellungnahmen Nrn. 9 und 11)</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig.</p> <p>Die SenUMVK, V D wäre gegebenenfalls durch die geplante Lärmschutzwand zwischen Rhenaniastraße und öffentlichen Spielplatz von dem Vorhaben betroffen und gibt zur derzeitigen Planung keine Zustimmung.</p> <p>Zur eindeutigen Einordnung der Lärmschutzwand als Ingenieurbauwerk nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6, sind zwingend weitere Angaben zur geplanten Konstruktion der Lärmschutzwand und zum Baugenehmigungsverfahren erforderlich.</p> <p>Bei einem Genehmigungsverfahren nach BauO Bln, wie auch bei der Errichtung außerhalb des öffentlichen Straßenlandes oder abseits von Wegen in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen entsteht keine Zuständigkeit bei SenUMVK, V D.</p> <p>Die SenUMVK, V D fordert für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 und für Instandsetzungsmaßnahmen die Zugänglichkeit von allen Seiten und zu jedem Bauwerksteil des Ingenieurbauwerkes. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Gehrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten.</p> <p>Innerhalb der Fläche der Lärmschutzwand und dem 5,00 m breiten Streifen sind Bepflanzungen und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Möglichkeit der Nutzung der Lärmschutzwand</p>		<p>SenUMVK V D ist von dem Vorhaben nicht betroffen, da sich die geplante Lärmschutzwand im Bereich des öffentlichen Spielplatzes befindet, welcher vom Bezirk Spandau übernommen wird.</p> <p>Die Lärmschutzwand liegt vollständig innerhalb des öffentlichen Spielplatzes, der vom Bezirk Spandau übernommen wird. Eine Zugänglichkeit für Instandsetzungsmaßnahmen ist von allen Seiten über öffentliche Grün- und Straßenverkehrsflächen und östlich, angrenzend zum WA 2 über ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt gegeben.</p> <p>Wie oben bereits beschreiben ist SenUMVK V D von dem Vorhaben nicht betroffen, da sich die geplante Lärmschutzwand im Bereich des öffentlichen Spielplatzes befindet, welcher vom Bezirk Spandau übernommen wird.</p>





Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>umsetzt. Aufgrund begrenzter Bearbeitungs-kapazitäten wurde vom Straßenbaulastträger, hier SenUMVK - Abteilung V die Möglichkeit geschaffen, dass im Ausnahmefall für untergeordnete Bauwerke auf Grundlage einer internen Arbeitsanweisung Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden können.</p> <p>Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. In dieser sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.</p> <p>Sollten weitere Lärmschutzwände, insbesondere im Bereich der Quartiersgarage, Nahversorgung und Dienstleistung, erforderlich werden, sind diese nicht auf öffentlichen Straßen nach BerlStrG oder in öffentliche Grün- und Erholungsanlagen nach GrünanlG zu planen.</p> <p><u>VE 01, eingegangen am 24.02.2022</u></p> <p>Zum vorl. B-Plan liegt die Betroffenheit vor. Die Radschnellverbindung Nr. 02 („Mitte-Tegel-Spandau“) ist hiervon betroffen, da die Vorzugsvariante, d.h. die mit der Machbarkeitsuntersuchung bestbewertete und damit durch die Fachplanung empfohlene Trasse entlang der Daumstraße und weiter entlang der Rhenaniastraße verläuft.</p> <p>Die Radschnellverbindung ist in dem abgebildeten Bereich (Ecke Daumstr./Rhenaniastr. sowie im weiteren Verlauf der Rhenaniastr.) zu integrieren und vorzuhalten.</p>	Radschnell- verbindung	Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die für die Rhenaniastraße ggf. als künftig übergeordnete Hauptverkehrsstrasse vorgehaltene Straßenverkehrsfläche berücksichtigt die Fläche für einen Radschnellweg.

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>V B A, eingegangen am 15.02.2022</u></p> <p>Auf Grund der Aussage des B-Planes:  <i>„Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde anlässlich der Klärung der Erschließung des Nordwestraums in einer Sondersitzung des Steuerungsausschuss Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 15.06.2020 beschlossen, dass die Rhenaniastraße als Trassenvariante für die neue Hauptverkehrsstrasse zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV in die Überlegung einbezogen wird und die Flächen dafür vorgehalten werden sollen. Der Querschnitt der Rhenaniastraße sei so zu wählen, dass sowohl eine Tram als auch der motorisierte Individualverkehr MIV hindurchgeführt werden kann und das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 5-98 zu Grunde liegt, so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.</i></p> <p><i>Dies wird in der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Oktober 2021) berücksichtigt. In diesem Rahmen wurde auch der erforderliche Flächenumfang des Kreuzungsbereichs Daum-/Ecke Rhenaniastraße geprüft. Die Sicherung einer Haupterschließungsstraße wird über einen vom B-Plan 5-98 unabhängigen planfeststellungs- ersetzenden Bebauungsplan erfolgen.“</i></p> <p>Sind Belange V B A berücksichtigt.</p>	<p>Sicherung Hauptverkehrs- trasse</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange von SenUMVK V B A hinsichtlich einer etwaigen künftigen Hauptverkehrsstrasse in der Rhenaniastraße berücksichtigt sind.</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold;">Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
12.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, IV B (Verkehrsmaschinen)	Die Stellungnahme ist unter Nr. 8a eingeflossen.		Siehe Stellungnahme Nr. 8a
13.	Berliner Forsten / 15.03.22	<p>Das Waldfachliche Gutachten wurde gemäß den bisherigen Abstimmungen angepasst.</p> <p>Bezüglich der als „Fläche 1“ bezeichneten Fläche (2.167 m<sup>2</sup>) im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bestand von vornherein Konsens.</p> <p>Der Kompensationsfaktor lautet 1:1,5. Die zu zahlende Walderhaltungsabgabe beträgt 44.520 € bzw. die zu leistende Ersatzaufforstung umfasst 3.251 m<sup>2</sup>.</p> <p>Für die als „Fläche 5“ bezeichnete Fläche (7.953 m<sup>2</sup>) im zentralen Teil des Geltungsbereiches gilt ebenfalls der Kompensationsfaktor 1:1,5. Aus den u.a. per E-Mail am 22.10.2021 (BF B 33) dargestellten sowie zuletzt in einer Videokonferenz am 19.11.2021 nochmals erläuterten Gründen müssen die Berliner Forsten daran festhalten. Einer Anrechnung verbleibender Waldfunktionen und einer Reduktion des Kompensationsfaktors stimmen die Berliner Forsten nicht zu.</p> <p>Demnach beträgt die zu zahlende Walderhaltungsabgabe für die „Fläche 5“ 167.300</p>	Kompensationsfaktor / Ersatzaufforstung	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Waldfachliche Gutachten wird angepasst. Die Sicherung der Walderhaltungsabgabe erfolgt über § 14 des Städtebaulichen Vertrags, der entsprechend angepasst wird.</p> <p><b>Änderung: Anpassung waldfachliches Gutachten und Konkretisierung des städtebaulichen Vertrags</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>€ bzw. umfasst die zu leistende Ersatzaufforstung 11.930 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Summen (Fläche 1 + Fläche 5) betragen 211.820 € bzw. 15.181 m<sup>2</sup>.</p>		<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine Anpassung des Waldfachlichen Gutachtens zur Walderhaltungsabgabe</b></p> <p><b>Konkretisierung § 14 des städtebaulichen Vertrags zur Walderhaltungsabgabe</b></p>
14.	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I A, I B / 09.03.2022</p>	<p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p>Der geplante Entwurf zum B-Plan 5-98 ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.</p> <p>Das Zitat zum FNP ist in Kapitel I.2.1.3, I.2.2 und III.2 wie folgt zu ändern: <u>Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).</u></p> <p>Der FNP von Berlin stellt keine Tram-Linien dar. In Kapitel I.2.5.6 ist daher der Satz „Nach dem Nahverkehrsplan verläuft die Tramverbindung anders als in der Darstellung im FNP (siehe Abb.1) nicht über die Rhenaniastraße, sondern nordöstlich der benachbarten Kleingartenkolonie und schließt auf Höhe der Wasserstadtbrücke an die Daumstraße an.“ wie folgt zu ändern:</p> <p>„Nach dem Nahverkehrsplan verläuft die Tramverbindung nordöstlich der benachbarten Kleingartenkolonie und schließt auf Höhe der Wasserstadtbrücke an die Daumstraße an.“</p>	<p>Entwickelbarkeit aus FNP</p> <p>Straßenbahn- verbindung</p>	<p>Die Bestätigung der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kapitel I. 2.1.3, I.2.2 und III. 2 werden entsprechend dem Hinweis aktualisiert.</p> <p>Das Kapitel I. 2.5.6 der Begründung wird entsprechend dem Hinweis geändert.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen</u></p> <p>Für die Darstellung der Ziele des vom Senat des Landes Berlin beschlossenen StEP Wohnens werden folgende Richtigstellungen angemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das auf S. 22 (Kapitel 2.4.1 StEP Wohnen 2030, dritter Absatz) beschriebene strukturelle Leitbild, welches städtische Entwicklungsräume enthält, ist nicht auf der Abb. „Räumliche Schwerpunkte“, sondern auf der Abb. „Räumliches Leitbild Wohnen“ enthalten.</li> <li>- Die im fünften Absatz dargelegte Realisierbarkeit und WE-Potenzialangabe ist anders als in der Begründung beschrieben, dem Vertiefungsplan „Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale“ zu entnehmen.</li> <li>- Zudem wird das Bebauungspotenzial im StEP Wohnen mit 1.000 WE und mehr und nicht mit 200-1000 angegeben. (S. 23 im StEP Wohnen 2030 – Kompakt) Die Unterschreitung des im StEP Wohnens dargestellten Ziels von 1.000 WE wird insb. aufgrund der Aufnahme eines Schulstandorts in den Geltungsbereich mitgetragen, es wird jedoch um eine Korrektur der Angabe gebeten.</li> </ul> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der StEP Wohnen 2030 neben den quantitativen Zielen auch qualitative Ziele definiert, denen in diesem Projekt entsprochen wird. Hier sind beispielhaft die</p>	<p>Darstellung Ziele StEP Wohnen</p>	<p>Das Kapitel I. 2.4.1 der Begründung wird entsprechend den Hinweisen angepasst und bezüglich der Entsprechung der Leitlinien ergänzt.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>aus dem Bebauungsplan resultiert. Die Kosten dafür sind im Berechnungstool aufzunehmen. Der Lageplan und die Kostenschätzung für die Herrichtung des öffentlichen Spielplatzes (Anlage 7 und 8, bitte Durchnummerierung prüfen) liegen nicht vor und können nicht geprüft werden.</p> <p><u>§ 10 Errichtung einer Kindertageseinrichtung</u>            Die Anlagen zur Verortung der Kita sowie die Bedarfsberechnung liegen nicht vor und können nicht geprüft werden. Im Vertrag § 10 Abs. 3 wird auf 4,5 Quadratmeter pädagogische Fläche pro Platz abgestellt. Um auch Nebenflächen zu berücksichtigen, ist stattdessen 10 Quadratmeter Spielfreifläche pro Platz zu verwenden.</p> <p><u>§ 11 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Projektträgerin</u>            Die Anlage 9 zum Freiraumplan/-konzept liegt nicht vor und kann nicht geprüft werden.</p> <p><u>§ 12 Öffentliche Erschließung</u>            Die vereinbarte Kostenübernahme für die Straßenaufweitung ist im Berechnungstool zu berücksichtigen.</p> <p><u>§ 13 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft</u>            Es fehlt eine Absicherung der Maßnahmen über eine Vertragserfüllungsbürgschaft.</p> <p><u>§ 15 Mietpreis- und Belegungsbindungen</u>            Die Anlage 10 zur Verortung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten liegt nicht vor und kann nicht geprüft werden.</p>	<p>Kindertagesstätte</p> <p>Fußwege, Freiflächen</p> <p>öffentliche Erschließung</p> <p>Naturschutz</p> <p>mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen</p>	<p>angehängt.</p> <p>Die Anlage zur Verortung der Kita sowie zur Bedarfsberechnung werden erstellt und dem Städtebaulichen Vertrag beigefügt. D In § 10 Abs. 3 des Städtebaulichen Vertrages sind mit der Angabe einer „Mindestgröße pädagogischer Nutzfläche von 4,5m<sup>2</sup> je Platz und Außenanlagen von mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Platz“ bereits die 10 Quadratmeter für die Spielfreifläche pro Platz berücksichtigt. Eine Abstimmung mit der WBL diesbezüglich hat stattgefunden.</p> <p>Ein Freiraumplan bzw. Konzept liegt derzeit nicht vor. Das Konzept wird im weiteren Projektverlauf erarbeitet und mit SenSBW und dem Bezirk abgestimmt.</p> <p>Die Kostenübernahme für die Straßenaufweitung im Berechnungstool wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Absicherung der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird aufgenommen.</p> <p>Die Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten ist dezentral im gesamten Gebiet geplant. Daher kann keine Verortung vorgenommen werden. Anlage 10 entfällt.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>§ 17 Vertragsstrafe</u>            Die Gesamthöhe der möglichen Vertragsstrafen für die Kita ist zu ergänzen.</p> <p><u>§ 18 Erklärungen zum Eigentumsübergang</u>            Die Anlage 11 liegt nicht vor und kann nicht geprüft werden.            Außerdem sind die Gesamtquadratmeteranzahl sowie die Angabe zweier fehlender Flurstücke zu ergänzen.</p> <p><u>§19 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten Dienstbarkeit</u>            Wie zu § 15 angemerkt, liegt die Anlage 10 nicht vor, daher kann die Eintragungsfähigkeit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten nicht geprüft werden.            Bei dem Inhalt der Dienstbarkeit sind die Lage und die Größe der Wohnungen zu ergänzen.            Der Inhalt der Dienstbarkeit für die Kindertagesstätte in Abs. 2 ist im Zusammenhang mit der richtigen Bezugsgröße von 10 m<sup>2</sup> Spielfreifläche anzupassen (s. Hinweis zu § 10).            In Abs. 4 fehlt die Bezeichnung der entsprechenden Flurstücke.            Zu folgenden Punkten gibt die Wohnungsbauleitstelle Hinweise und empfiehlt eine Anpassung des Entwurfs des städtebaulichen Vertrages:            Die Durchnummerierung der Anlagen sollte aktualisiert werden.</p>	<p>Vertragsstrafe</p> <p>Eigentums- übergang</p> <p>Dienstbarkeiten</p>	<p>Die Vertragsstrafe für die Kita wird ergänzt.</p> <p>Anlage 11 wird erstellt und dem Städtebaulichen Vertrag beigefügt.</p> <p>Die Flurstücke sowie die Gesamtquadratmeteranzahl werden ergänzt.</p> <p>Wie oben bereits beschrieben ist die Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten dezentral im gesamten Gebiet geplant. Daher kann keine Verortung vorgenommen werden. Anlage 10 entfällt.</p> <p>Die Dienstbarkeit für die Kita wird hinsichtlich der Bezugsgröße der Spielfläche angepasst.</p> <p>Die Flurstücksbezeichnung wird ergänzt.</p> <p>Die Anlagen werden ergänzt und entsprechend durchnummeriert.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Hinweis zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs:</u></p> <p>Auf S. 24 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sind die Kernelemente des Berliner Modells in seinen Grundzügen aufgenommen.</p> <p>Ich bitte um die zusätzliche Aufnahme, dass durch das Instrument des Berliner Modells dazu beigetragen wird, den dringenden Bedarf an Wohnraum von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB - eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung).</p>	Berliner Modell	<p>Dass das Berliner Modell dazu dient, den dringenden Bedarf an Wohnraum von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken wird in der Begründung, Kapitel I 2.5.1 ergänzt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine Ergänzung und Anpassung des städtebaulichen Vertrags und der Anlagen</b></p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kapitel I 2.5.1 zum Zweck des Berliner Modells</b></p>
16.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, VI MI 11 / 14.03.2022	<p><u>Wege für den Radverkehr</u></p> <p>Der vorliegende B-Planentwurf sieht vor, die Flächen a, b, und c mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3 m zu belasten. Diese Festlegung schließt ein Radfahrrecht aus. Höchstwahrscheinlich aber wird dieser Weg in der Praxis von Radfahrenden als schnelle Verbindung von der geplanten Schule bzw. Rhenaniastraße zur Daumstraße genutzt. Deshalb empfehle ich, die geplante Festsetzung zugunsten eines Geh- und Radfahrrechts zu überprüfen. Die aktuelle AV Geh- und Radwege sieht für selbständig geführte gemeinsam genutzte</p>	Fuß- / Radverkehr	<p>Die Radinfrastruktur befindet sich in den umliegenden Straßen, wie der Daumstraße und ist in der Rhenaniastraße geplant. Es gibt Überlegungen die Radschnellverbindung Nr. 02 („Mitte-Tegel-Spandau“) entlang der Daumstraße und der Rhenaniastraße zu führen. (siehe Kap. I. 4.1.2 in der Begründung)</p> <p>Das Konzept sieht eine private Grünfläche künftig mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ vor, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen soll. Diese soll nicht den Radfahrenden dienen, sondern den Fußgängern. Parallel zu der oben genannten Fahrradinfrastruktur verlaufende Radwege würden in Konkurrenz zu der Planung stehen und liegen daher nicht im öffentlichen Interesse, die eine Baulast rechtfertigen.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Geh- und Radwege eine Breite von 4,00 m vor.</p> <p><u>Niederschlagsentwässerung</u></p> <p>Dem B-Plan liegt die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung/-versickerung vom 11.10.2021 zugrunde, mit dem Ergebnis, dass eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet voraussichtlich zu 100% möglich ist. Die in dieser Studie zusammengefassten Schlussfolgerungen zur Baugrund- und Altlastensituation (S. 11) stehen im Widerspruch zum Untersuchungsbericht der CDM Smith Consult GmbH vom 31.03.2021. Darin wird mehrfach angemerkt, dass die Grundwasserbenutzung aufgrund lokaler schädlicher Grundwasser-Verunreinigungen vorsorglich für das gesamte Flurstück zu untersagen ist. Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser handelt es sich aber um eine Grundwasserbenutzung im Sinne des WHG § 9.</p>	<p>Niederschlagswasserbewirtschaftung</p>	<p><b>Keine Änderung</b></p> <p>Im Bereich des B-Plangebietes 5-98 wurden basierend auf einer mit SenUMVK (Ref. II C 23) abgestimmten Defizitanalyse Erkundungsmaßnahmen in Boden, Bodenluft und Grundwasser durchgeführt. Im Ergebnis erfolgte eine Neubewertung der einzelnen Baufelder nach BBodSchV hinsichtlich der relevanten Wirkungsfade, i. W. Boden-(Bodenluft)-Mensch, Boden-Grundwasser.</p> <p>Für die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt durch SenUMVK (Ref. II D 16) im Zuge des Antragsverfahrens zur Erteilung der wasserbehördlichen Erlaubnis eine Beurteilung der durchsickerten Bodenzone bis 1,0 m in den gesättigten Bereich hinsichtlich der Belastung mit Schadstoffen. Die entsprechenden Untersuchungen bis in diese Tiefen (ca. 4,0 m u. GOK) werden konkret in den noch zu planenden Versickerungsbereichen in Abstimmung mit SenUMVK (Ref. II C 23) durchgeführt.</p> <p>Aus den Ergebnissen der bereits durchgeführten Erkundungen (Boden bis max. 2,4 m u. GOK und Grundwasser) ergeben sich nur lokal begrenzte Hinweise auf Schadstoffbelastungen in Boden und Grundwasser.</p> <p>Von einer Genehmigungsfähigkeit der Niederschlagsversickerung über Versickerungsflächen kann daher auf nahezu der gesamten Fläche ausgegangen werden.</p> <p>Im Zuge der Bewertung der einzelnen Baufelder (BF) wurde durch den Gutachter der Neubewertung nach BBodSchV (CDM) empfohlen, vorsorglich die Grundwasserbenutzung in Teilbereichen auch im Hinblick auf Belastungen im Umfeld zu untersagen. Der Hinweis bezieht sich auf eine Entnahme von Grundwasser und ist insbesondere auch vor dem Hintergrund von Grundwasserbelastungen außerhalb des B-Plangebietes (Arsen) zu sehen.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich südlich einer Grundwasser-</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Die Machbarkeit der 100%igen Versickerung ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich und sollte nochmals geprüft werden.</p> <p>Im B-Plan ist der zukünftige Ausbau der Rhenaniastraße zur Hauptverkehrsstraße als</p>		<p>schadensfahne (Arsen), deren Ausdehnung durch SenUMVK überwacht wird</p> <p>Das Bodengutachterbüro CDM Schmidt Consult relativieren hinsichtlich der Regenwasserversickerung ihre im Gutachten von 2018 vorgenommene Einschätzung zur Grundwasserbenutzung (Stellungnahme vom 29.04.22 als Ergänzung zum Bodengutachten):</p> <p>Danach ist die Niederschlagsversickerung unter gutachterlichen Gesichtspunkten zuzulassen, wenn für die genauen Standorte der Versickerungsflächen ein geeigneter Nachweis über die Altlastenfreiheit erbracht wird und mit der Niederschlagsversickerung keine negativen Beeinträchtigungen für das Grundwasser entstehen können.</p> <p>Anhand der Erkundungsergebnisse haben sich keine Hinweise ergeben, dass eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenzone ausgeschlossen ist. Aus den durchgeführten Grundwasseruntersuchungen haben sich darüber hinaus keine Hinweise ergeben, dass die nördlich des TP 3 (Geltungsbereich des B-Plans 5-98) gelegene Arsenbelastung im Grundwasser die Grundwassersituation im Bereich des TP 3 beeinflusst.</p> <p>Dieser Nachweis erfolgt im Rahmen der Beantragung der Versickerung. Dies wird in der Begründung Kap. I. 1.6.2 und 1.7 differenziert dargestellt.</p> <p>Da das Vorhaben im Einzugsbereich der Trennkanalisation liegt (vgl. Fis-broker „Art der Kanalisation 2017“), ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Sollte es aus technischer Sicht für Teilbereiche nachweislich nicht möglich sein, müssen die Niederschläge über eine gedrosselte Ableitung entsprechend der geltenden Richtlinien über die Kanalisation abgeleitet werden.</p> <p>Im Plangebiet stehen viele Entscheidungen bzgl. der verkehrlichen Infrastruktur an (Verlängerung der Siemensbahn 2. BA,</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Die Entwässerung dieser Straßenfläche wurde in der Machbarkeitsstudie nicht betrachtet. Offenbar wird davon ausgegangen, dass das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser vollständig über die Kanalisation abgeleitet werden kann. Sollte zukünftig eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers - z. B. von den Nebenanlagen - möglich und in Betracht gezogen werden, sieht der B-Plan hierfür keine Flächen vor.</p>		<p>Straßenbahnführung, Planungen einer übergeordneten Hauptverkehrsstrasse und einer Radschnellverbindung).</p> <p>Die aktuellen Stände der Diskussionen zu den betreffenden Planungen sind entsprechend als Grundlage der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung eingegangen. Keine der oben genannten Planungen weist bereits konkrete Trassenfestlegungen auf und keine der Planungen ist derzeit politisch beschlossen noch rechtlich verbindlich. Dennoch wurde in einer „Worst-Case-Betrachtung“ die jeweils weitestgehende Kombination als Addition aller Trassenbreiten bei den Flächenansprüchen in der Rhenaniastraße berücksichtigt und entsprechend im B-Plan vorgehalten. Die im B-Plan vorgehaltene Fläche stellt ein verlässliches Flächengerüst der Rhenaniastraße mit geänderten Funktionen dar.</p> <p>Die Anforderung an die Breite einer künftigen Trasse von 29 m wurde von SenUVK IV B (jetzt SenUMVK) mit Schreiben vom 21.10.2020 übernommen. Die Frage des Umgangs mit dem Niederschlagswasser der Rhenaniastraße ggf. als Haupterschließungsstraße muss vor dem Hintergrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone, des hoch anstehenden Grundwassers, der Altlastenproblematik und des dann zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens im Rahmen des gesonderten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanes untersucht und gelöst werden.</p> <p>Das Gutachterbüro, das die Machbarkeitsstudie für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (April 2022) für das Gebiet erstellt hat, hat in einer ergänzenden Stellungnahme vom 03.05.2022 u.a. eine Einschätzung zur Versickerung des Regenwassers in der Rhenaniastraße gegeben.</p> <p>Nach der Verkehrsprognose im Verkehrsgutachten werden für 2030 in der Rhenaniastraße als eine Hauptverkehrsstraße ca. 16.000 KFZ/24 h prognostiziert. Aus diesem Grund muss das Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich (nach Auskunft von SenUMVK II D 16 – Wasserschutzgebiete) zusätzlich zur belebten Bodenzone über eine geeignete Reinigungsanlage geführt werden, bevor es in das Grundwasser eingetragen werden kann. Aufgrund des geringen</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		In der Machbarkeitsstudie wird auf die ungültige BreWaBe 2018 Bezug genommen. Diese wurde durch die aktuelle Ausgabe Juli 2021 ersetzt.		<p>Flurabstandes zum zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) ist dies grundsätzlich nur für einen Teilbereich der im B-Plan enthaltenen Rhenaniastraße möglich. Im Zusammenhang mit der Anordnung einer geeigneten Reinigungsanlage ist zu prüfen, ob damit der geforderte Mindestabstand von 1,0 m zum zeHGW eingehalten werden kann. Aktuell wird nicht davon ausgegangen, so dass auch für diesen Straßenbereich voraussichtlich von einer Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation auszugehen ist.</p> <p>Für die Erschließung des Gebietes allein kann die Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt ertüchtigt werden. Denn somit ständen Flächen für die Versickerung über Mulden zur Verfügung, sofern dies im Rahmen der oben genannten Bedingungen möglich ist.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen o.g. Planungsunsicherheit und der Rahmenbedingungen kann nicht das Maximum vorgehalten werden.</p> <p>In der Machbarkeitsstudie wird die Fassung der BReWa-BE aktualisiert.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p> <p><b>Aktualisierung der Machbarkeitsstudie</b></p> <p><b>Niederschlagsentwässerung /-versickerung hinsichtlich BReWa-BE und ergänzende Stellungnahmen zu Grundwasserbenutzung und Altlasten sowie zur Versickerung in der Rhenaniastraße</b></p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kap. I. 1.6.2 und I. 1.7</b></p>
Sonstige Träger öffentlicher Belange				
17.	Nr. 17 a Berliner Feuerwehr EV BT VBG A41 –	Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung		Die Belange der Feuerwehr werden in der weiteren Ausführungsplanung und im Bauantragsverfahren berücksichtigt.





Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.</p> <p><u>Geplante Bauvorhaben:</u>            Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 -5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:</p> <p>Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.</p> <p>Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.</p> <p>Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.</p>	Brandschutznachweis	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ein Brandschutznachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geführt.

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben)</li> <li>- Einrichtungen zur Löschwasserrförderung, (nur ggf. erforderlich)</li> <li>- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)</li> <li>- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)</li> <li>- Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)</li> <li>- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)</li> <li>- Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)</li> <li>- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)</li> <li>- betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)</li> </ul>		

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Wir möchten wir sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brandschutz auf Baustellen</li> <li>- Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis</li> <li>- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken</li> <li>- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG)</li> <li>- Photovoltaikanlagen</li> </ul> <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.</p>		<p>Die Merkblätter werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie werden daher an die Bauträgerin weitergeleitet.</p> <p style="text-align: right;"><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p>
	Nr. 17 b Berliner Feuerwehr Einsatzplan ung Verkehrsanlagen EV BT EP A31/ 04.03.22	<p>Bei der Prüfung der eingereichten Unterlagen ergaben sich unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr die als Anlage beigefügten brandschutztechnischen Anregungen / Anforderungen.</p> <p>Ich bitte um Mitteilung, wenn brandschutztechnische Anregungen bzw. Anforderungen nicht in die weitere Planung übernommen werden.</p> <p><u>1. Planungen von Straßenbahnen im Bezirk Spandau</u></p> <p>Bei der Planung von Straßenbahnlinien im Bezirk Spandau ist zu beachten, dass nach §4 BOStrab Betriebsbedienstete für einen sicheren und</p>	Straßenbahn Havariedienst	<p>Die Hinweise zur Etablierung eines weiteren Havariedienstes im westlichen Bereich des Landes Berlin (analog dem im Betriebshof Lichtenberg) werden zur Kenntnis genommen. Dies ist im Rahmen der Planung der Straßenbahn bzw. des gesonderten planfeststellungersetzenden Bebauungsplans für die Haupt-</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>ordnungsgemäßen Betrieb in erforderlicher Anzahl einzusetzen sind.</p> <p>Weiter ist durch betriebliche Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass Betriebsstörungen zügig beseitigt werden, bei Unfällen und gefährlichen Ereignissen unverzüglich Hilfe geleistet wird und insbesondere bei Brandfällen die Möglichkeit zur Selbst- oder Fremdreitung von Personen oder eine Kombination von beidem in Abhängigkeit von den lokalen Verhältnissen besteht.</p> <p>Aufgrund dieser rechtlichen Vorgaben wird die Berliner Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren die Vorhaltung eines weiteren Havariedienstes im westlichen Bereich des Landes Berlin fordern.</p> <p>Durch die große räumliche Entfernung zum Havariedienst im Betriebshof Lichtenberg ist die weitere Vorhaltung dringend geboten.</p> <p>Dieser muss analog zum bestehenden Havariedienst im Betriebshof Lichtenberg mit mindestens einem Hilfsgerätewagen, einem Eingleiskran und einem Ingenieur vom Dienst ausgestattet sein.</p> <p>Weiter ist für die sichere Abschaltung und Erdung der Oberleitung ein Turmwagen vorzusehen.</p> <p>Die Berliner Feuerwehr wird bei diesen Ereignissen nur Hilfsweise tätig, daher ist eine diesbezügliche Forderung aus Sicht der Feuerwehr verhältnismäßig.</p> <p><u>2. Sicherstellung des 2. Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr</u></p> <p>Gemäß § 33 BauO Bln muss die Feuerwehr für Gebäude mit mehr als 8m Brüstungshöhe den 2. Rettungsweg mit Rettungsgeräten sicherstellen. Ab</p>	Brandschutz / 2. Rettungsweg	<p>erschließungsstrasse oder im Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahntrasse zu lösen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, der nur die Fläche für die Trasse vorhält. Zurzeit werden von Seiten SenUMVK in dem Bereich der Waterkant (Abschnitt B) 3 Trassenvarianten untersucht, von denen die Rhenaniastraße nur eine darstellt. Es gibt keine verbindliche politische Entscheidung zur Straßenbahn bzw. Trassenführung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weitergegeben. Im Rahmen der Bauantragstellung wird ein Brandschutzgutachten erstellt. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>dem 3. Obergeschoss werden hierfür Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) benötigt, die über entsprechende Aufstellflächen verfügen müssen.</p> <p>Mit den eingereichten Unterlagen kann nicht beurteilt werden, ob die im Bestand genehmigten Aufstellflächen der Bestandsgebäude erhalten bleiben.</p> <p>Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob in den Brandschutzkonzepten der anliegenden Bestandsgebäude Aufstellflächen im öffentlichen Straßenland vorgesehen sind.</p> <p>Für die Gebäude, bei denen im Brandschutzkonzept der 2. Rettungsweg über Drehleitern der Feuerwehr sichergestellt wird, wird eine Aufstellfläche von 5,5m x 11m benötigt.</p> <p>Weiter dürfen sich keine Hindernisse im Aufstell- und Schwenkbereich der Drehleiter befinden. Dies schließt auch die Oberleitung und die Abspannung der Straßenbahn mit ein.</p> <p>Beim Herstellen der Betriebsbereitschaft zum Schwenken und Aufrichten erreicht eine Drehleiter mit Korb (ohne Person) bereits eine Höhe von 4,80 m Entsprechend § 25 der Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung (BOStrab) - Fahrleitungsanlagen – ist im Verkehrsraum eine ausreichende Durchfahrthöhe für Nennspannungen bis 1000 V bei Wechselspannung und bis 1500 V bei Gleichspannung erfüllt, wenn die lichte Höhe zwischen Fahrbahnoberkante und darüber liegenden Teilen der Fahrleitungsanlage mindestens 4,7 m betragen.</p> <p>Es muss davon ausgegangen werden, dass sich der Leitersatz der Drehleiter bereits bei der</p>		

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Positionierung direkt unter dem Fahrdraht und somit schon zur Vorbereitung einer eventuellen Personenrettung im unmittelbaren Gefahrenbereich befindet. Die Sicherheitsabstände von 1m zu spannungsführenden Oberleitungen bis 1 KV nach DIN VDE 0132 gelten für den Rettungskorb, den Ausleger und für die darin befindlichen Personen.</p> <p>Nähere Details enthalten die Merkblätter „Flächen für die Feuerwehr“ sowie „Sicherstellung des zweiten Rettungsweg über Drehleitern“ der Berliner Feuerwehr, siehe Anhang.</p> <p><u>3. Feuerwehruzufahrten und Zugänglichkeit zu Grundstücken und Gebäuden</u></p> <p>Grundstücke und bauliche Anlagen müssen von der Feuerwehr jederzeit erreicht werden können. Auch hierzu muss im Vorfeld über die bezirkliche Bauaufsicht geprüft werden, ob in den Brandschutzkonzepten der Bestandsgebäude entsprechende Zugänge und Feuerwehruzufahrten vorgesehen sind.</p> <p>Auch bei der Planung und Einrichtung der Baustelleneinrichtung muss dies berücksichtigt werden.</p> <p><u>4. Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr</u></p> <p>Die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr kann mit den eingereichten Unterlagen nicht ausreichend beurteilt werden.</p> <p>Daher bitten wir die Brandschutzdienststelle bei der weiteren Planung und der späteren Ausführungsplanung zu beteiligen.</p>	<p>Feuerwehruzufahrten / Grundstückszugänge</p> <p>Brandschutz / Leistungsfähigkeit Berliner Feuerwehr</p>	<p>Die Hinweise zur Erstellung eines Brandschutznachweises für Neubauten bzw. zur Überprüfung für Bestandsbauten werden zur Kenntnis genommen, beziehen sich aber auf die nachfolgende Ebene der Baugenehmigung. Sie werden an die Bauträgerin weitergeleitet.</p> <p>Ein Brandschutznachweis wird auf der nachfolgenden Ebene im Rahmen der Baugenehmigung geführt und zusammen mit weiteren Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Planungsrecht überprüft.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
18.	Berliner Stadtreinigungs- betriebe - BSR GE Reinigung	Keine Stellungnahme abgegeben.		
19.	BVG Zentrale Leitungsver- waltung BF-BS 1 / 11.03.2022	<p><u>Stellungnahme Netzentwicklung</u>  <u>Anmerkungen Straßenbahnhaltestelle Kolonie Haselbusch</u></p> <p>Zur Positionierung der ÖPNV-Haltestellen ergeben sich die folgenden Anmerkungen. Bei der Positionierung von Haltestellen sind Erschließungsradien einzubeziehen, die im Nahverkehrsplan vorgegeben sind. Je nach Nutzungsdichte (Einwohner*innen je qkm) beträgt der Zielwert bei einer niedrigen Nutzungsdichte (unter 7.000 EW/qkm) 400 Meter und bei einer hohen Nutzungsdichte (ab 7.000 EW/qkm) 300 Meter. Für das Planungsgebiet (hohe Nutzungsdichte) ergeben sich daraus zwei Anforderungen. Die in der Begründung und den Verkehrsgutachten als optional eingestufte Straßenbahnhaltestelle in Höhe des Knotenpunkts Rhenaniastraße/Wiesenstraße (bisher Haltestelle „Kolonie Haselbusch“ der Linie 139) ist notwendig, um die Wohnbebauung im östlichen Teil des Planungsgebiets (WA 2) vollständig zu erschließen, und darüber hinaus die in diesem Bereich zu errichtende Schule anzubinden. Zusätzlich ergibt sich im westlichen Bereich des Plangebiets (WA1) eine kleinere Erschließungslücke, die sich im Bereich WA2 des B-Plans VIII-515 auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Daumstraße fortsetzt. Um auch</p>	ÖPNV / Haltestellen Straßenbahn und Bus	<p>Zurzeit werden von Seiten SenUMVK in dem Bereich der Waterkant (Abschnitt B) 3 Trassenvarianten untersucht, von denen die Rhenaniastraße nur eine darstellt. Es gibt keine verbindliche politische Entscheidung zur Straßenbahn bzw. Trassenführung. Der B-Plan hält lediglich die Fläche für die angedachten Optionen (Hauptverkehrsstrasse, Straßenbahntrasse, unterirdische S-Bahn, Radschnellweg) vor. (siehe „zur Einordnung“ in dieser Stellungnahme)</p> <p>Der Hinweis zur Notwendigkeit der zweiten Straßenbahnhaltestelle an der Schule Rhenaniastraße/Wiesenstraße wird zur Kenntnis genommen und in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung aufgenommen. Die Lage der Haltestellen kann in der weiteren Planung konkretisiert werden. Dann wäre im Bereich der Rhenaniastraße eine Aufweitung der Querschnittsbreite auch auf 34 m erforderlich. Die erforderliche Fläche wurde im B-Plan vor dem Hintergrund der Unsicherheit, ob eine Straßenbahn realisiert wird, nicht als Verkehrsfläche gesichert, sondern durch ein Zurücksetzen der Baugrenze der Schule um 5 m vorgehalten. Diese Option wird bei der Schulplanung berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Klärung erfolgt im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanverfahrens für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstrasse oder einer gesonderten Planfeststellung für die Straßenbahntrasse.</p> <p>Eine Verlegung der Haltestelle „Kleine Eiswerderstraße“ nördlich der Einmündung der Kleinen Eiswerderstraße ist vermutlich möglich aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Hier gilt es, die Anforderungen an die Schulwegsicherheit und die Überquerung der Daumstraße zu den Sportplätzen mit zu berücksichtigen.</p> <p>Dies wird als Empfehlung in der Verkehrs- und</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>diese Erschließungslücke zu schließen, könnte die Haltestelle „Kleine Eiswerderstraße“ nördlich der Einmündung der Kleinen Eiswerderstraße verlegt werden. Ein weiteres Abrücken wäre nicht sinnvoll, da die Haltestelle für Fahrgäste aus Eiswerder einen ÖPNV-Zugangspunkt darstellt.</p> <p>Diese Maßnahmen werden dem in der Begründung zum B-Plan genannten Punkt „Steigerung der Attraktivität des ÖPNV durch Haltestellen- und Taktverdichtungen“ (Kap. 4.1.1) gerecht. Die zusätzliche Haltestelle wird zudem durch die im Folgenden genannte Verlegung der Haltestelle Daumstraße/Rhenaniastraße nördlich der Pohleseestraße gestärkt.</p> <p><u>Anmerkung zum Radius der Straßenbahn</u></p> <p>Der Radius der Straßenbahn in Kurvenbereichen sollte mindestens 30m betragen. Im Kreuzungsbereich Daumstraße/Rhenaniastraße sind bisher 25m vorgesehen (Verkehrsgutachten, S. 72/73). Hier sollte eine Anpassung erfolgen. Zu Enge Kurvenradien führen zu einer erhöhten Lärmemission, zu einem verminderten Fahrkomfort und zu einem erhöhten Verschleiß der Infrastruktur und Fahrzeuge. Sie sind bei Neubaustrecken nur in begründeten Einzelfällen möglich.</p>	Schallschutz Verkehr	<p>erschließungstechnischen Untersuchung als Empfehlung aufgenommen, aber mit dem Hinweis zur Berücksichtigung der o.g. Querung aufgenommen.</p> <p><b>Ergänzung der Einschätzung der BVG zu den Straßen- und Bushaltestellen bei den Empfehlungen in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p> <p>Der Mindestradius beträgt nach den Regelwerken 25 m, allerdings kann dann sog. „Kurvenquietschen“ auftreten. Deshalb wird angestrebt, einen Kurvenradius von 30 m vorzusehen. Nach den bislang vorliegenden Planunterlagen ist das bei Beibehaltung der vorhandenen Straßenachsen und Geometrien nicht leistbar (vgl. Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung Seite 72); erst recht nicht, wenn die Haltestelle, wie unten gefordert länger sein soll. Dann müsste die Haltestelle nach Norden verlegt werden; wobei dann allerdings die Umsteigebeziehungen leiden und die Fußwege zur Quartiersgarage mit Mobility Hub länger werden würden.</p> <p>Zur Einordnung:</p> <p>Die Rhenaniastraße stellt zumindest für die Hauptverkehrsstrasse und den Verlauf der Straßenbahn nur eine Trassenvariante dar. Ob es künftig die Straßenbahn und die unterirdische S-Bahn geben wird, ist ebenfalls noch ungewiss. Es liegen zu keiner der Planungen verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße tatsächlich umgesetzt werden. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich. Im Bebauungsplan wurden lediglich die erforderlichen Flächen vorgehalten. Ziel der Verkehrs- und</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Anmerkung zur Knotenpunktgestaltung im Bereich Daumstraße</u></p> <p>Aus ÖPNV-Sicht ist eine optimale Umsteigesituation und Verknüpfung mit den multimodalen Verkehrsangeboten (Jelbi-Station und Mobility-Hub) anzustreben. Hierfür bietet sich wie in der Begründung benannt der Knotenpunkt Daumstraße/ Rhenaniastraße/Pohleseestraße als Verknüpfung der beiden ÖPNV-Achsen an.</p> <p>In der Phase vor dem Straßenbahnbau sollten die Haltestellenkonstellationen der Buslinien wie bisher aufrecht erhalten bleiben, dafür ist auch weiterhin die Busvorrangschaltung für die in die Pohleseestraße einbiegenden Busse (Linie M36) aus dem rechten Fahrstreifen notwendig.</p> <p>Die auszubauenden Radstreifen dürfen im Bereich der Haltestellen mit einem verminderten Querschnitt angelegt werden. Dies sollte bei der Querschnittsgestaltung berücksichtigt werden.</p> <p>Im Verkehrsgutachten (S. 108) wird schon für diesen Zustand mit Ertüchtigung der</p>	<p>Verkehr / Knotenpunkt Daumstraße/ Rhenaniastraße/ Pohleseestraße</p> <p><u>Radverkehr /Querschnitt</u></p> <p><u>Verkehrsführung/ Linksabbiegemög</u></p>	<p>erschließungstechnischen Untersuchung war es, ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der künftigen Rhenaniastraße für den Worst-Case-Fall zu erhalten und der übergeordneten Planung nicht entgegenzustehen.</p> <p>Die Lage der Haltestellen kann in der weiteren Planung im Rahmen eines gesonderten planfeststellungersetzenden B-Planverfahrens für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstrasse (mit deren Auswirkungen) oder einer gesonderten Planfeststellung für die Straßenbahntrasse konkretisiert werden. Die vorgehaltene Straßenverkehrsfläche lässt eine nördlich gelegene Haltestelle, wie unten vorgeschlagen zu. Dann wäre unter bestimmten Bedingungen auch ein Radius von 30 m möglich.</p> <p>Der Hinweis zur Aufrechterhaltung der Busvorrangschaltung in der Phase vor Fertigstellung der Straßenbahn wird in dem Fachgutachten als Empfehlung aufgenommen.</p> <p><b>Ergänzung der Aufrechterhaltung der Busvorrangschaltung bei den Empfehlungen in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellung des Linksabbiegestreifens für die Fahrbeziehung Rhenaniastraße / Daumstraße findet sich auf Seite 72 der Verkehrs-</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Bereich Daumstraße/ Rhenaniastraße ist dem Verkehrsgutachten nach die Lage der Bushaltestellen aus Platzgründen ggf. anzupassen. Die ÖPNV-Vorzugslösung ist auch in diesem Bauzustand ein Beibehalten der bisherigen Haltestellenpositionen der Busse in der Daumstraße. Für die Umsteigesituation zur Straßenbahn ist mit der neuen Lage der Straßenbahnhaltestelle eine Haltestellenposition der Busse in der Daumstraße Süd abzulehnen. Eine Lage in der Pohleseestraße ist für die Umsteigesituation nicht wesentlich schlechter als in der Daumstraße, für die Erschließung des gesamten Gebiets der Waterkant und insbesondere des Plangebiets des B-Plans 5-98, sowie für eine gute Verknüpfung der multimodalen Angebote, ist eine Lage in der Pohleseestraße aber nachteilig.</p> <p>Für eine Lage in der Daumstraße ist die Vorrangschaltung in Fahrtrichtung Nord aus dem rechten Fahrstreifen aufrecht zu erhalten.</p> <p>In Fahrtrichtung Süd ist das Kreuzen aus dem rechten Fahrstreifen bei der verbleibenden Fahrtrelation nicht mehr notwendig. Um die Haltestelle an dieser Position belassen zu können, ist eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts für einen zusätzlichen Linksabbiegestreifen notwendig.</p> <p>Mit der neuen Lage der Straßenbahnhaltestelle ergibt sich die Möglichkeit, dass die im Verkehrsgutachten (S. 71) zur Disposition gestellt Fußgängerquerung auf der Nordseite des Knotenpunkts Rhenaniastraße/Daumstraße weggelassen werden kann. Dadurch wäre ein Verschwenken des Linksabbiegers auf den</p>	<p><u>ÖPNV / Haltestellenpositionen / Straßengestaltung</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Mittelstreifen möglich, und zugleich könnten die Radien der Straßenbahn einfacher geweitet werden. Nachteilig ist diese Variante für einzelne Fußgängerrelationen, der Radverkehr kann dagegen dennoch mit den MIV-Linksabbiegenden signalisiert werden. Um eine attraktive ÖPNV-Umsteigesituation zu ermöglichen, sollte diese Variante in der Prüfung berücksichtigt werden.</p> <p>Sofern eine Verlegung der Haltestelle in die Pohleseestraße notwendig wird, ist zu berücksichtigen, dass die Haltestelle nicht unmittelbar vor dem Knotenpunkt angelegt werden kann, da hier die beiden Abbiegestreifen (links und rechts) zu positionieren sind, zugleich aber nicht zu weit in Richtung Brücke verlegt werden sollte, um die Erschließung und Umsteigesituation nicht deutlich zu verschlechtern. Aufgrund des Straßenquerschnitts der Pohleseestraße ist ein Verlegen der Haltestelle in Fahrtrichtung Nord in die Pohleseestraße ebenfalls ungünstig, da die Haltestellenposition zu weit in Richtung Brücke gelegt werden müsste.</p> <p>Die Entscheidung über eine Führung der Straßenbahn in Mittel- oder Seitenlage sollte in Abhängigkeit der Möglichkeiten im Knotenpunkt Daumstraße/Rhenaniastraße erfolgen. Dabei sind die Kurvenradien und u.U. die mögliche Veränderung des Straßenquerschnitts durch einen zusätzlichen Fahrstreifen zu berücksichtigen. Ein zusätzliches Verschwenken der Gleise im weiteren Fahrtverlauf sollte aus Komfortgründen vermieden werden.</p> <p><u>Anmerkung zur Fußgängerfurt in der Rhenaniastraße (Knotenpunkt Daumstraße/</u></p>	<p>ÖPNV / Lage der Straßenbahntrasse</p> <p>Gestaltung Knotenpunkt</p>	<p>Für die Bereitstellung von Flächen im Umgriff des B-Plans sind die flächenintensiven Varianten bereits in die Betrachtung einbezogen worden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind Thema eines planfeststellungersetzenden Bebauungsplans für eine</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Rhenaniastraße)</u>            Die Fußgängerfurt in der Rhenaniastraße im Knotenpunkt Daumstraße/Rhenaniastraße weist nach dem Bau der Straßenbahn eine sehr lange Länge auf. Dies geht mit langen Zwischenzeiten bei der LSA-Planung einher. Zudem kann die Länge einen negativen Einfluss auf das Empfinden der Fußgänger*innen haben, die Relation ist für die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV von Bedeutung. Es sollte daher in Erwägung gezogen werden, ob eine Unterbrechung der Furt in der Straßenmitte zu ermöglichen ist, sofern der Gesamtquerschnitt dies hergibt.</p> <p><u>Anmerkung zum ÖPNV-Konzept</u>            Das ÖPNV-Konzept (vgl. Kap. 1.5.3) entspricht den Zielstellungen für den Zwischenzustand des ÖPNV-Systems vor Vollendung der Straßenbahn. Die Erweiterungen werden schrittweise erfolgen. Abhängigkeiten bestehen z.B. bei der Fertigstellung der Brücke zur Insel Gartenfeld, die notwendig ist, um die Führung der Linie X39 über die Insel Gartenfeld zu realisieren. Vorstufen auf dem Linienlauf der bisherigen Linie 139 sind aber vorgesehen. Das Betriebsprogramm und Taktfolgen werden sukzessive ausgebaut.</p> <p><u>Hinweis zu Kap. 1.5.3</u>            Das Linienkonzept wurde im Dezember 2020 angepasst. Die vormaligen Linien 236 und X36 wurden dabei durch die Metrobuslinie M36 im 24-Stundenbetrieb ersetzt, die in der Daumstraße verkehrt und die Anbindung an den U-Bahnhof Haselhorst (U7) gewährleistet. Weiterhin fährt wie benannt die Tagesbuslinie 139 und die</p>	<p>Daumstraße/ Rhenaniastraße</p> <p>ÖPNV-Konzept / vor Vollendung der Straßenbahn</p> <p>ÖPNV / Anpassung Linienkonzept</p>	<p>Hauptverkehrsstrasse.</p> <p>Die Zustimmung zu dem ÖPNV-Konzept für den Zwischenzustand des ÖPNV-Systems vor Vollendung der Straßenbahn im Kapitel 1.5.3 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kap. I. 1.5.3 der Begründung und die Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung werden hinsichtlich der Buslinien aktualisiert.</p>









Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen.</p> <p>Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr und insbesondere auf unsere Haltestellen in Ihrem Planbereich Daumstr./Rhenaniastr. hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien M36, 139, N39 während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen jederzeit gewährleistet ist.</p> <p>Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn den keinen Ortstermin anzuberaumen.</p>		<p>liegen zu keiner der Planungen verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße tatsächlich umgesetzt werden. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich. Im Bebauungsplan wurden lediglich die erforderlichen Flächen vorgehalten. Ziel der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung war es, ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der künftigen Rhenaniastraße für den Worst-Case-Fall zu erhalten und der übergeordneten Planung nicht entgegenzustehen.</p> <p>Die Hinweise zur Bauzeit werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die Ausführungsplanung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p> <p><b>Textliche Ergänzung der Empfehlungen in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung: Einschätzungen der BVG zu den Straßen- und Bushaltestellen, zur Aufrechterhaltung der Busvorrangschaltung, zur Lage der Straßenbahnhaltestelle und Lage der Bushaltestelle bei Verlagerung der Straßenbahnhaltestelle</b></p> <p><b>Präzisierung der Lage des Bahnhofs Gartenfeld</b></p>
20.	Berliner Wasserbetriebe / 07.03.2022	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 06.05.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.</p> <p>Folgendes möchten wir Ihnen noch mitteilen.</p> <p>Laut Entwurfszeichnung ist die Verbreiterung der</p>	Anlagen BWB / Grundwassermessstellen	<p>Der Hinweis zur Beachtung des Regelwerks „Technische Regel – Arbeitsblatt DVGW W 135 Sanierung und Rückbau von Brunnen, Grundwassermessstellen und Brunnen“ beim Rückbau von Grundwassermessstellen wird zur Kenntnis genommen. Für die Rhenaniastraße als ggf. vorgesehene Hauptverkehrsstraße wird ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In diesem Rahmen wird auch die Verlegung von technischen Infrastruktureinrichtungen geprüft.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Rhenaniastraße in südliche Richtung geplant. Hier befinden sich zwei inaktive Grundwassermessstellen (GWM) der BWB. Falls notwendig, können diese GWM zurück gebaut werden. In diesem Fall nehmen Sie bitte Kontakt mit [...] auf.</p> <p>Da sich beide GWM im Einzugsgebiet des Wasserwerks Tegel befinden, muss beim Rückbau das Regelwerk „Technische Regel – Arbeitsblatt DVGW W 135 Sanierung und Rückbau von Brunnen, Grundwassermessstellen und Brunnen“ beachtet werden. Bitte berücksichtigen Sie auch, die im direkten Umfeld gelegene Arsenbelastung im Grundwasser.</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen liegt die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung /-versickerung (Stand 11.10.2021) des Ingenieurbüros cproject ingenieure gmbh bei. Hier wird festgestellt, dass eine vollständige abflusslose Regenwasserbewirtschaftung der Privatflächen möglich ist. Gemäß Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BreWa-BE) Stand 07/2021, wird demnach eine Regenwasserableitung von Privatflächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation nicht genehmigt werden. Für die weiteren Planungsphasen kommt daher eine Ableitung von Niederschlagswasser von Privatflächen nicht in Betracht.</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen liegt die Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung (Stand 06.10.2021) des Ingenieurbüros SHP Ingenieure</p>	<p>Niederschlagswasser Privatflächen</p> <p>Regenwasserentwässerung Straßenverkehrs-</p>	<p>Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis zur Belastung des Grundwassers im Umfeld mit Arsen wird zur Kenntnis genommen und in der Abwägung Stellungnahmen SenUMVK Nr. 9 und SenSMV Nr. 16 ausführlich behandelt. Hiernach steht die Arsenbelastung (nördlich des Plangebietes) dem Bebauungsplan nicht entgegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücksflächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.</p> <p>Da das Vorhaben im Einzugsbereich der Trennkanalisation liegt (vgl. Fis-broker „Art der Kanalisation 2017“), ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Sollte es aus technischer Sicht für Teilbereiche nachweislich nicht möglich sein, müssen die Niederschläge über eine gedrosselte Ableitung entsprechend der geltenden Richtlinien über die Kanalisation abgeleitet werden. Dabei ist in Form eines Fachgutachtens und anhand objektiver Rahmenbedingungen zu begründen, wieso die vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die Einleitung ist maximal in der Höhe gestattet, die bei quasi-natürlichem Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde (vgl. BReWa-Be: 2, Stand 07/2021).</p> <p>Im Plangebiet stehen viele Entscheidungen bzgl. der verkehrlichen Infrastruktur an (Verlängerung der Siemensbahn 2. BA, Straßenbahnführung, Planungen einer übergeordneten Hauptver-</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>bei.            Die hier aufgeführten Straßenquerschnitte der Rhenaniastraße von 34,0 m bzw. 29,0 m Breite werden komplett durch Verkehrsanlagen (Gehweg, Radweg, Fahrbahn, Straßenbahntrasse) belegt. Die Belange der Straßenregenentwässerung wurden nicht beachtet.</p> <p>Die im Straßenbau unberücksichtigt gebliebenen Flächenansprüche stellen ein planerisches Risiko für das Bebauungsplangebiet dar, da erforderlichenfalls Flächen dem öffentlichen Straßenland zuzuschlagen sind. Diese Frage ist auf Basis einer Fachplanung zu klären.</p>	<p>fläche            Rhenaniastraße</p>	<p>kehrsstraße und einer Radschnellverbindung).            Die aktuellen Stände der Diskussionen zu den betreffenden Planungen sind entsprechend als Grundlage der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung eingegangen. Keine der oben genannten Planungen weist bereits konkrete Trassenfestlegungen auf und keine der Planungen ist derzeit politisch beschlossen noch rechtlich verbindlich. Dennoch wurde in einer „Worst-Case-Betrachtung“ die jeweils weitestgehende Kombination als Addition aller Trassenbreiten bei den Flächenansprüchen in der Rhenaniastraße berücksichtigt und entsprechend im B-Plan vorgehalten. Die im B-Plan vorgehaltene Fläche stellt ein verlässliches Flächengerüst der Rhenaniastraße mit geänderten Funktionen dar.</p> <p>Für die neue Hauptverkehrsstrasse zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den ÖPNV werden die Trassenvarianten noch durch SenUMVK geprüft und für eine Hauptverkehrsstrasse ein gesonderter planfeststellungersetzender B-Plan von SenSBW in Abstimmung mit SenUMVK und den Bezirk Spandau durchgeführt.</p> <p>Die Anforderung an die Breite einer künftigen Trasse von 29 m wurde von SenUVK IV B (jetzt SenUMVK) mit Schreiben vom 21.10.2020 übernommen. Die Frage des Umgangs mit dem Niederschlagswasser der Rhenaniastraße ggf. als Haupterschließungsstraße muss vor dem Hintergrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone, des hoch anstehenden Grundwassers, der Altlastenproblematik und des dann zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens im Rahmen des gesonderten planfeststellungersetzenden Bebauungsplanes untersucht und gelöst werden.</p> <p>Das Gutachterbüro, das die Machbarkeitsstudie für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (April 2022) für das Gebiet erstellt hat, hat in einer ergänzenden Stellungnahme vom 03.05.2022 u.a. eine Einschätzung zur Versickerung des Regenwassers in der Rhenaniastraße gegeben.</p> <p>Nach der Verkehrsprognose im Verkehrsgutachten werden für 2030 in der Rhenaniastraße als eine Hauptverkehrsstraße ca. 16.000 KFZ/24 h</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Den Bebauungsplanunterlagen liegt ein Entwurf Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Arbeitsstand 14.02.2022) bei. Dieser weist unter § 11 (1) Unterpunkt 5 sachliche Fehler auf.</p> <p>Dort steht:  <i>Die Projektträgerin verpflichtet sich, die Vorgaben und Richtlinien der BWB, insbesondere das Hinweisblatt zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ vom Juli 2021 zu beachten. Im</i></p>	<p>Städtebaulicher Vertrag / Entwässerung private Flächen</p>	<p>prognostiziert. Aus diesem Grund muss das Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich (nach Auskunft von SenUMVK II D 16 – Wasserschutzgebiete) zusätzlich zur belebten Bodenzone über eine geeignete Reinigungsanlage geführt werden, bevor es in das Grundwasser eingetragen werden kann. Aufgrund des geringen Flurabstandes zum zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) ist dies grundsätzlich nur für einen Teilbereich der im B-Plan enthaltenen Rhenaniastraße möglich. Im Zusammenhang mit der Anordnung einer geeigneten Reinigungsanlage ist zu prüfen, ob damit der geforderte Mindestabstand von 1,0 m zum zeHGW eingehalten werden kann. Aktuell wird nicht davon ausgegangen, so dass auch für diesen Straßenbereich voraussichtlich von einer Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation auszugehen ist.</p> <p>Für die Erschließung des Gebietes allein kann die Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt ertüchtigt werden. Denn somit ständen die Flächen für die Versickerung über Mulden zu Verfügung, die im Rahmen der oben genannten Bedingungen möglich sind.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen o. g. Planungsunsicherheit und der Rahmenbedingungen kann nicht das Maximum vorgehalten werden.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und den Zuständigkeiten werden im Unterpunkt 5 des § 11 (1) des Städtebaulichen Vertrages entsprechend korrigiert.</p> <p>In der Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung /-versickerung wurde die Fassung der BReWa-BE Juli 2021 aktualisiert.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><i>Bereich des Vertragsgebiets sollen Niederschläge dort, wo sie anfallen, den örtlichen Gegebenheiten entsprechend durch geeignete Maßnahmen bewirtschaftet und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Hierzu ist Niederschlagswasser möglichst im Gebiet zurückzuhalten und zu verdunsten und/oder über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die Ausführungsplanungen für die Entwässerungsanlagen sind mit den BWB abzustimmen und dort zu genehmigen.</i></p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die BWB keine Genehmigungsbehörde ist, die Regelungen nach BReWa-BE wurden nicht von den BWB erstellt. Für die Entwässerung der privaten Flächen sind die BWB nicht zuständig, durch die BWB werden keine Planungen privater Entwässerungsanlagen geprüft oder diese genehmigt.</p> <p>Sofern die Gewobag durch den Städtebaulichen Vertrag verpflichtet ist Straßenbauarbeiten im öffentlichen Straßenland durchzuführen, ist frühzeitig eine Abstimmung mit den BWB herbeizuführen.</p> <p>Im Sinne einer integrierten Planung der Verkehrs- und Straßenentwässerungsanlagen empfehlen wir ausdrücklich, zusätzlich zu den Planungsleistungen der Verkehrsanlagen, eine konzeptionelle Planung der Straßenentwässerung durch einen federführenden Planer erarbeiten zu lassen. Insbesondere unter Berücksichtigung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung mittels oberirdischer Versickerungsanlagen und deren Verortung im öffentlichen Straßenraum zum</p>	<p>Konzeptionelle Planung der Straßenentwässerung</p>	<p>Die Empfehlung, eine konzeptionelle Planung der Straßenentwässerung erarbeiten zu lassen, wird zur Kenntnis genommen, die Ausführungsplanung ist aber nicht Gegenstand dieses B-Plans. Wie oben bereits beschrieben, muss bei einer Änderung der Funktion für die Rhenaniastraße ein planfeststellungersetzender B-Plan durchgeführt werden. In diesem Rahmen wird auch eine konzeptionelle Planung der Straßenentwässerung erarbeitet. Das gleiche gilt auch für eine ausschließliche Ertüchtigung der Straße, falls die Planungen nicht eintreten sollten.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>späteren Betrieb durch die BWB werden so aufwändige Abstimmungen zwischen den Fachplanern reduziert und der Planungsprozess kann beschleunigt werden.</p> <p>Die BWB unterstützen bei der Erstellung der Leistungsbeschreibung und führen im Auftrag des Landes Berlin bzw. des Vorhabenträgers die Grünprüfung durch. Die Finanzierung des Teils konzeptionellen Planung der Straßenentwässerung ist durch SenUMVK Abt. IV B sichergestellt, wenn ein Vergabeverfahren der Planungsleistungen einschließlich konzeptioneller Planung durch den Straßenbaulastträger durchgeführt wird. In Vorbereitung dazu ist das Straßenbauvorhaben bei den BWB im Jahresgespräch anzumelden.</p>		<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine Korrektur § 11 des städtebaulichen Vertrages zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und den Zuständigkeiten</b></p>
21.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr / 22.02.2022	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>		<p>Keine Einwände.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p>
22.	Bundesnetzagentur, Referat 226 - Richtfunk	Keine Stellungnahme abgegeben.		



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>erhöhte soziale Kontrolle.</p> <p>Um Nutzungskonflikte im innenliegenden Park zu vermeiden wird eine klare Zonierung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen empfohlen. Zudem sollten bei der Gestaltung der Grünanlage generationsübergreifende Angebote sowie der Aspekt der Mehrfachnutzung Berücksichtigung finden, die bei unterschiedlichen Tageszeiten zu einer Belebung des Freiraums beitragen.</p> <p>Zur besseren Orientierung im Quartier bietet sich die Installation eines sogenannten Informations- und Leitsystems an. Dieses erzielt eine bessere Wahrnehmung von Wegen zu den Wohnhäusern, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den Erholungsflächen.</p> <p>Die Anordnung der Baukörper setzt Sichtachsen auf den innenliegenden Park frei. Ergänzend wird für das gesamte Quartier eine gute Beleuchtung sämtlicher Wege empfohlen. Eine Ausleuchtung der Wegeverbindung um den Park sollte mitbedacht werden.</p> <p><u>Verkehrsaspekte</u></p> <p><u>Allgemein</u></p> <p>Aus polizeilicher Sicht bestehen keine wesentlichen verkehrlichen Bedenken zum vorliegenden B-Plan 5-98. Dennoch werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Verkehrsgutachten berücksichtigt nur vereinzelt angrenzende Wohnungsneubauprojekte. Zu erwähnen ist jedoch, dass es in Spandau, durch die neu entstehenden und entstandenen Wohngebiete in Hakenfelde, Gartenstadt Staaken sowie die in Bau befindlichen</p>	<p>Zunahme Verkehrsaufkommen</p>	<p>Dass das Verkehrsgutachten nur vereinzelt angrenzende Wohnungsneubauprojekte berücksichtigt, ist nicht richtig (vgl. Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, SHP vom Oktober 2022, S. 46 ff.). Die Verkehrsprognose 2030 wurde von SenUMVK erstellt und berücksichtigt die, für die umgebenden Straßen relevante Gesamtentwicklung der Umgebung.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Großprojekte Waterkant, Insel Gartenfeld und Siemensstadt 2.0 fast zu einer Verdoppelung der Einwohnerzahl mit entsprechender Zunahme des Verkehrsaufkommens kommen wird.</p> <p><u>Anbindung/ Verkehrsaufkommen</u></p> <p>In den Unterlagen wurde angemerkt, dass die Rhenaniastraße für die Anbindung der Insel Gartenfeld und dem Spandauer Westraum als Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden soll. Eine entsprechende Anpassung der vorhandenen Verkehrswege und der zuvor genannten Nutzung als Hauptverkehrsstraße, ist jedoch auf Grund des derzeitigen Nachtfahrverbotes für den Biberschutz (22-06.00 Uhr, BVG frei) fraglich.</p> <p>Für die verkehrsrechtliche innere Erschließung des Wohngebietes, sollten die Verkehrsflächen nicht in privaten Besitz wechseln, sondern in öffentlicher Hand verbleiben. Ansonsten ist bei verkehrlichen Veränderungen mit einem erhöhten Aufwand u.a. durch Anhörung der Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. die Eigentümergemeinschaft zu rechnen.</p> <p>Die Zubringemöglichkeiten zur Schule sollten vorab festgelegt werden.</p> <p>Weiterhin sollte eine Fremdnutzung der Zufahrt</p>	<p>Hauptverkehrsstraße / Nachtfahrverbot Biberschutz</p> <p>Eigentum innere Straßenverkehrsflächen</p> <p>Zubringemöglichkeiten Schule</p> <p>Zufahrt Kita</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass das Nachtfahrverbot bei einem Ausbau der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße für die Anbindung der Insel Gartenfeld und dem Spandauer Westraum aufgehoben werden muss. Die zu treffenden Maßnahmen u.a. hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes werden im Rahmen des gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plans für die Hauptverkehrsstraße geprüft und planungsrechtlich gesichert. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p> <p>Der Bebauungsplan 5-98 hält lediglich die Flächen frei.</p> <p>Das Quartier wird lediglich über die Quartiersgarage und die Tiefgaragen erschlossen. Bei den kleinen Erschließungsgassen handelt es sich um private Grundstückszuewegungen, die überwiegend dem privaten Fuß- und Radverkehr der Bewohner*innen der einzelnen Baufelder dienen. Untergeordnet können sie auch für ein kurzes Be- und Entladen (z.B. Umzug) durch die Bewohner*innen sowie für Behinderten- und Fahrradstellplätze genutzt werden. Ein künftiges Erfordernis zum Eingriff der öffentlichen Hand in die verkehrsrechtliche innere Erschließung des Gebiets ist somit nicht ersichtlich.</p> <p>Die Zubringemöglichkeiten der Schule werden voraussichtlich überwiegend über den ÖPNV oder mit Rad sowie zu Fuß erfolgen. Die Bereitstellung von Stellplätzen liegt im Verantwortungsbereich des Schulträgers und ist im Rahmen der Schulplanung zu lösen und wird Gegenstand des für die Schule durchzuführenden gesonderten Wettbewerbs sein. Nach dem Musterfreiflächenprogramm von SenBJF I D, 2021 müsste für ein 4-zügiges Gymnasium nur 1 PKW- und 1 Kleinbus-Stellplatz bereitgestellt werden.</p> <p>SenUMVK IV hat ihrer Stellungnahme (Nr. 8) darauf hingewiesen, dass</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>zum Kindergarten verhindert werden.</p> <p><u>Stellplätze</u>            Aufgrund der geringen Anzahl vorhandener Parkplätze ist bereits gegenwärtig ein erheblicher Parkdruck zu verzeichnen. Die Stellplatzflächen des Verkehrsgutachtens sind zu gering bemessen. So wurde bei der Berechnung für den Pkw-Besitz pro 1000 Einwohner der Stellplatzschlüssel auf 255 pro 100 Einwohner, statt der üblichen 350 pro 1000 Einwohner, reduziert. Dies wird den Parkdruck in den ohnehin belasteten angrenzenden Bereichen erhöhen und damit auch den Parkplatzsuchverkehr. Daher sollte eine ausreichende Anzahl von bezahlbaren Stellmöglichkeiten eingeplant werden.</p> <p>Da dem Lageplan der Gewobag (siehe Vorhabenbeschreibung Anlage 3) sowie dem Verkehrsgutachten keine Informationen zu angestrebten Fahrradstellplätzen zu entnehmen sind, sei an dieser Stelle auf das Erfordernis ausreichender Fahrradabstellmöglichkeiten im gesamten Quartier hingewiesen. Insbesondere im Bereich des geplanten Gymnasiums ist von einem erhöhten Radverkehrsaufkommen und dem</p>	<p>Parkplätze / Parkdruck</p> <p>Fahrradstellplätze</p>	<p>die Kita primär durch Anwohnende der Waterkant genutzt wird, mit entsprechend kurzen Wegen und demnach voraussichtlich hohen Fuß- und Radverkehrsanteilen.</p> <p>Eine eingeschränkte Benutzung wird sich alleine dadurch ergeben, dass es sich um eine private Grundstückzufahrt handelt. Die Eltern, die ihre Kinder mit dem PKW bringen und holen, dürften daher gering sein. Es steht der Bauträgerin frei, Maßnahmen zu treffen, die eine Fremdnutzung verhindern. Dies betrifft jedoch die Ausführungsplanung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Einerseits soll der Stellplatzschlüssel dem mittel- bis langfristigen Ziel, der Reduzierung des MIV und einem „autoarmen“ Quartier Rechnung tragen, andererseits muss ein Stellplatzangebot für einen Teil der Haushalte geschaffen werden, die nicht auf ein Auto verzichten können oder wollen. Der erreichte Stellplatzschlüssel von 0,45 (0,4 pro Wohnung und 91 Stellplätze für gewerbliche Nutzungen) wird diesen Ansprüchen gerecht.</p> <p>Die Abschätzung von Stellplatzangebot und Stellplatznachfrage wird in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung, SHP vom Oktober 2021 auf den Seiten 56 bis 62 dargestellt und belegt. Grundlage sind niedrigere Ansätze für die Motorisierung als in konventionellen Quartieren.</p> <p>Es erfolgt in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung und in der Begründung Kap. III. 3.4. eine Klarstellung zur Aufteilung der Stellplätze nach Nutzungen.</p> <p>Eine Integration von Fahrradstellplätzen im Quartier ist grundsätzlich möglich. Fahrradstellplätze sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie müssen erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden.</p> <p>Für die Schule wird dies auch Thema der weiteren Planungen sein und Gegenstand des gesonderten Wettbewerbsverfahrens, der für die Schule durchgeführt wird.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Erfordernis nach entsprechenden Abstellmöglichkeiten auszugehen.</p> <p><u>ÖPNV</u>            Wie bereits erwähnt, ist zu bedenken, dass die Verkehrswege des ÖPNV so gut wie ausgeschöpft sind. Eine Verdichtung der Taktzeiten sowie die Neuanlegung von Busspuren scheinen ohne Begleitmaßnahmen wenig förderlich, da die Busse ebenfalls vom Stau betroffen sein würden. Für eine Aufnahme weiterer Verkehre wird daher die ergänzende Installation neuer Parkmöglichkeiten wie z.B. Park and Ride, die ein Umstieg der Bevölkerung von MIV auf ÖPNV begünstigen, empfohlen.</p> <p>Bei Planung einer Straßenbahntrasse sollte diese im Randbereich angelegt werden. Da die Rhenaniastraße zur Anbindung an die Insel Gartenfeld und dem Spandauer Westraum als Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden soll, und auf Grund des geplanten Schulneubaus, sollten Haltstellen in diesem Bereich geplant werden.</p> <p><u>Sonstige Hinweise</u>            Bei weiterer Konkretisierung der Planung sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische</p>	<p>ÖPNV / ergänzende Maßnahmen</p> <p>Lage der Straßenbahntrasse</p> <p>Kriminalprävention</p>	<p>Auch wenn die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, werden im Rahmen der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung SHP vom Oktober 2022 Bussonderstreifen vorgeschlagen.</p> <p>Die Empfehlungen zur Anlage von Bussonderfahrstreifen könnten auch bei Ansatz des für 2030 prognostizierten Verkehrsaufkommens im Kfz-Verkehr auf der Daumstraße (südlich vom B-Plangebiet) durch Umnutzung von Kfz-Fahrstreifen zu Bussonderfahrstreifen ohne große Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes erfolgen. Richtig ist, dass dann auch Änderungen bei den LSA-Steuerungen zur Busbeschleunigung an den Knotenpunkten ergänzend sinnvoll sind.</p> <p>Die Quartiersgarage sorgt als Mobility Hub im Nahbereich der ggf. künftigen Straßenbahnhaltestelle für einen attraktiven Umstieg auf den ÖPNV; als Park-and-Ride-Standort wären andere Haltepunkte an den Endstationen des ÖPNV besser geeignet, um Umlandverkehre auf den ÖPNV zu lenken.</p> <p>Die Lage der Straßenbahn und die Lage der Haltestelle im Bereich Rhenaniastraße wird Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens sein. Hinsichtlich der Lage der Straßenbahn werden auch Aspekte des Lärmschutzes abzuwägen sein.</p> <p>Kriterien der Kriminalprävention werden für die weitere Planung zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.		<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine Klarstellung in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung und in der Begründung Kap. III. 3.4. Klarstellung zur Aufteilung der Stellplätze nach Nutzungen.</b>
24.	DB Netz AG	Keine Stellungnahme abgegeben.		
25.	Handwerkskammer Berlin	Keine Stellungnahme abgegeben.		
26.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung	Keine Stellungnahme abgegeben.		
27.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin, ITDZ Berlin / 25.02.2022	Im abgefragten Bereich betreibt das ITDZ Berlin Kabelkanalanlagen (KKA) bzw. sind die Interessen des ITDZ Berlin betroffen. Die Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ Berlin (Rili-Tkl) sind zu beachten.  Unserer Auskunft sind Planunterlagen zum Bestand vorhandener KKA des ITDZ Berlin beigefügt. Die Planunterlagen enthalten, ohne die	Leitungsauskunft	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Grundlage rechtlicher Voraussetzung oder dem Bestehen einer Geheimhaltungsvereinbarung, nur einen lagenahen schematischen Verlauf der Anlagen.</p> <p>Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 6 Monaten ab Ausstelldatum.</p> <p>Bei Abstimmungen / Koordinierungen setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Baubezirk in Verbindung (gem. Anlage Richtlinie).</p> <p>Der Stellungnahme sind folgende Anlagen beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsplan</li> <li>- Legende</li> <li>- Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ Berlin (Rili-Tkl)</li> </ul>		<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>
28.	LAGetSi Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit, I A / 24.03.2022	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus Sicht des LAGetSi keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>		<p>Keine Einwände.</p> <p style="text-align: right;"><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p>
29.	NBB Netzgesellschaft	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu		Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und an die Bauträgerin weitergegeben. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG / 21.02.2022	<p>bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu</p>		<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ausführungsplanung und sind folglich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, werden aber an die Bauträgerin weitergeleitet.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei</p>		

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Bitte senden Sie Ihre Anfrage an [...].</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Der Stellungnahme sind folgende Unterlagen beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Bestandsplan mit</li> <li>- einer Legende bzw. einem Signaturkatalog Betriebsmittel Gas</li> </ul>		<p>Die der Stellungnahme beigefügte Leitungsschutzanweisung wird der Bauträgerin zur Verfügung gestellt.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Leitungsschutzanweisung</li> <li>- ein Übersichtsplan</li> </ul>		<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>
30.	50 Hertz Transmissions GmbH / 15.03.2022	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich unsere <u>380-kV-Kabelanlage Teufelsbruch - Reuter 907/908</u>.</p> <p>Wir bedanken uns für die Übernahme der Restriktionen aus unserer Stellungnahme vom 11.05.2020 mit der Reg.-Nr. 2020-002897-01-TG in die Planunterlagen. Wir bitten jedoch um folgende redaktionelle Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Punkt 1.6.3 Seite 13, 3.10.1 S. 135 der Begründung Änderung von „380 kV-Leitung“ in „<u>380-kV-Kabelanlage</u>“.</li> </ul> <p>Hier bitten wir darum, den Hinweis aufzunehmen, dass 50Hertz frühzeitig an der Ausführungsplanung für die Straßenbaumaßnahme zu beteiligen ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung in den Hinweisen in der Planzeichnung „...ist die Zustimmung des Anlagenbetreibers (<u>50Hertz</u>) einzuholen.“</li> <li>• Generelle Änderung der Schreibweise „50 Hertz“ in „<u>50Hertz</u>“.</li> <li>• Korrekte Bezeichnung in der Planzeichnung unter Hinweise: <u>380-kV-Kabelanlage Teufelsbruch - Reuter 907/908</u></li> </ul> <p>Gegen den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form keine Einwände.</p>		<p>Die redaktionellen Hinweise werden in der Planzeichnung und der Begründung aufgenommen.</p> <p style="text-align: center;"><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung des Anlagenbetreibers (50Hertz) bei dem Hinweis zur</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				<b>„380-kV-Kabelanlage“ Korrekturen in der Begründung Kap. I. 1.6.3 und III. 3.10 1</b>
31.	Nr. 31a Vattenfall Wärme Berlin AG / 16.02.2022 / 16.03.2022	In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden. Die Aussagen im Schreiben vom 14.05.2020 an das Bezirksamt Spandau behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Kopie der Stellungnahme legen wir diesem Schreiben bei.	Fernwärme	Belange sind nicht betroffen.  Nach der Stellungnahme vom 14.05.20 hat die Vattenfall Wärme Berlin AG großes Interesse, die geplante Bebauung künftig mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen. Die Gewobag ED soll – in der Funktion eines öffentlichen Versorgers – sämtliche Baufelder des B-Plans 5-98 mit Wärme aus der im Bau befindlichen Energiezentrale an der Plauer-See-Straße versorgen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>
	Nr. 31 b Stromnetz Berlin GmbH / 18.03.2022	In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Die Stellungnahme vom 15.05.2020 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin verbindlich. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, [...] gern zur Verfügung. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.	Strom	Nach der Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH, Immobilien Berlin vom 15.05.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung befinden sich in dem betrachteten Gebiet keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Die Gewobag ED ist mit der Aufgabenstellung zur Erzeugung von Quartiersstrom befasst. Sollte der Bedarf es erfordern, ist angedacht im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ eine weitere Energiezentrale zu errichten.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Der Stellungnahme sind folgende Unterlagen beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen</li> <li>• Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV</li> <li>• Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin</li> <li>• Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben</li> <li>• Bestandsplan mit einer Legende</li> </ul>		<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>
32.	PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG / 16.02.2022	<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH &amp; Co. KG berührt werden.</p> <p>Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	Gas	Belange sind nicht betroffen.
				<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>
33.	saferay operations GmbH / 16.02.2022	<p>In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.</p> <p>Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen.</p> <p>Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von <a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a> einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage</p>	Netzbetreiber	Belange sind nicht betroffen.



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.		<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>
34.	Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH / 21.03.2022	<p>Wir als Gewobag ED betreiben in der Plauer-See-Str. 15 eine Energiezentrale zur Versorgung des Quartiers Waterkant als öffentlicher Wärmeversorger. Auch das im Schreiben benannte Baufeld aus dem Bebauungsplanverfahren 5-98 Rhenianastr. 35 und Daumstr. 52 kann mit Wärme aus der Zentrale versorgt werden.</p> <p>Dabei wurde von einer zu versorgenden Fläche von 65.000 m<sup>2</sup> ausgegangen und einer Wärmelast von 3,1 MW. Sollten sich diese Angaben ändern, werden wir im weiteren Planungsprozess mit den Beteiligten die Möglichkeiten besprechen, abwägen und bei Bedarf alternativen ausarbeiten.</p> <p>Für die Versorgung wurde den Planungsbeteiligten ein Platzbedarf mit einer Geometrie Innenraum von 6,50 x 8,00 x 4,50 m (B x L x H) von uns benannt. Unsere TABs sind den Beteiligten bekannt, ebenso wie die Qualität der Wärme (PEF).</p>	Wärmeversorgung	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der angegebenen zu versorgenden Fläche von 65.000 m<sup>2</sup> um die Wohn- bzw. Nutzfläche (75% der GF) handelt.</p> <p>Sollten über die Kapazitäten der Energiezentrale in der Plauer-See-Straße 15 weitere Bedarfe an Wärme bestehen, kann grundsätzlich auch im Geltungsbereich im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ eine Energiezentrale integriert werden. Die Zulässigkeit der Anlage regelt die Textliche Festsetzung Nr. 1.2.</p> <p style="text-align: center;"><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>  <b>Ergänzung der Begründung Kap. III. 3.1.2 zur Größe der Energiezentrale</b></p>
35.	Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes, Wasser-	Keine Stellungnahme abgegeben.		

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
	und Schiffahrts amt Berlin - WSA			
Bezirksamt Spandau				
36.	Stadtent- wicklungs- amt Bau 2 STEP 1 / 18.03.2022	Das Stadtentwicklungsamt hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen. Sie entsprechen im Wesentlichen dem abgestimmten Wettbewerbsergebnis. Wir möchten lediglich auf die Dringlichkeit des Grundstückserwerbs für die Schule auf der Insel Gartenfeld verweisen, da dieser Schulneubau die Voraussetzung für die Beschulung der Kinder aus dem Geltungsbereich des vorliegenden B-Plan-Entwurfes ist.	Sicherung der Grundschulplätze	Keine Bedenken.  Der Hinweis zur Dringlichkeit des Grundstückserwerbs für die Schule auf der Insel Gartenfeld wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass der Grundstückskauf zeitnah erfolgt und die Grundschulplätze zur Verfügung gestellt werden können. SenFin hat im Schreiben vom 08.04.2022 den Ankauf des Grundstücks grundsätzlich freigegeben.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>
37.	Straßen- und Grünfläch enamt Bau 4 Tief PF 1 16.03.2022	<u>Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:</u> Zur Verkehrsuntersuchung: Die zugrundeliegenden Planungsannahmen sind in großen Teilen sehr vage und daher als künftig verbindliche Planungsgrundlage für eine B-Planung nicht geeignet (z. B. nicht beschlossener B-Plan Insel Gartenfeld, nicht feststehende Planung Straßenbahn, nicht feststehende Planung S-Bahn usw.).	Verkehr / Planungsan- nahmen	Im Plangebiet stehen viele Entscheidungen bzgl. der verkehrlichen Infrastruktur an (Verlängerung der Siemensbahn 2. BA, Straßenbahnführung, Planungen einer übergeordneten Hauptverkehrsstrasse und einer Radschnellverbindung).  Die aktuellen Stände der Diskussionen zu den betreffenden Planungen sind entsprechend als Grundlage der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung eingegangen. Keine der oben genannten Planungen weist bereits konkrete Trassenfestlegungen auf und keine der Planungen ist derzeit politisch beschlossen noch rechtlich verbindlich. Dennoch wurde in einer „Worst-Case-Betrachtung“ die jeweils weitestgehende Kombination als Addition aller Trassenbreiten bei den Flächenansprüchen in der Rhenaniastraße berücksichtigt und entsprechend im B-Plan vorgehalten. Die im B-Plan vorgehaltene Fläche stellt ein verlässliches Flächengerüst der Rhenaniastraße mit geänderten Funktionen dar. Für die neue Hauptverkehrsstrasse zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Beim Mobility Hub an der Ecke Daumstr./ Rhenaniastr. wird auch der Begriff soll verwendet. In wie weit die Errichtung verbindlich ist und bis wann dessen Realisierung erfolgen wird, ist nicht ausgeführt.</p>	<p>Sicherung des Mobilität Hub</p>	<p>den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV werden die Trassenvarianten noch durch SenUMVK geprüft und für eine Hauptverkehrsstrasse ein gesonderter planfeststellungersetzender B-Plan von SenSBW in Abstimmung mit SenUMVK und den Bezirk Spandau durchgeführt.</p> <p>Für die Erschließung des Gebietes allein kann die Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt ertüchtigt werden.</p> <p>Da dringend Wohnraum benötigt wird und die Flächen für eine kurzfristige Umsetzung zur Verfügung stehen können, wird das B-Planverfahren 5-98 trotz der Unsicherheiten durchgeführt. Die Festsetzungen des B-Plans sollen aber den übergeordneten Planungen nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Verkehrsproblematik des Westraums Spandau kann nicht alleine durch den B-Plan 5-98 gelöst werden, zumal der Anteil des Plangebietes an dem zukünftigen Gesamtverkehrsaufkommen (6,5 % in der Rhenaniastr.) gering ist und derzeit durch das bestehende Baurecht mindestens genau so viel Verkehr möglich wäre, wie durch die geplante Entwicklung der Flächen zu erwarten ist.</p> <p>Das Mobility Hub und dessen Realisierung sind indirekt gesichert:</p> <p>Durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO und die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird klargestellt, dass es sich beim SO vorrangig um eine Quartiersgarage handelt. In dieser wird auch ein Mobilitätshub entstehen. Dazu hat sich die Bauträgerin bekannt, kann aber nicht dazu verpflichtet werden. Es besteht keine Stellplatzverordnung in Berlin, die einen Stellplatzschlüssel für KFZ vorschreibt. Durch die bedingten Festsetzungen im Rahmen des Lärmschutzes ist jedoch sichergestellt, dass das Gebäude im SO mit einer zwingenden Gebäudehöhe als Abschirmung gebaut werden muss, bevor das WA 1.2 und das WA 2 genutzt werden können.</p> <p>Die Bereitstellung von Stellplätzen in dem geplanten Umfang ist auch im Interesse der Bauträgerin, zumal dies Voraussetzung für das sonst vom MIV möglichst freizuhalten Quartier ist. Darüber hinaus werden Defizite im Umfeld ausgeglichen und das grundsätzliche Angebot an</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Die Aussage, dass die Verkehrsstärken auf der Daumstraße auf dem derzeitigen Niveau stabil bleiben, sehe ich als nicht haltbar an. Bereits die verstärkte Nutzung durch den Busverkehr führt zu einer Mehrbelastung. Dazu kommen Einschränkungen für den IV in Folge der Ausweisung von Bus Sonderfahrstreifen.</p> <p>Die prognostizierten deutlichen Steigerungen in der Pohleseestr. und der Rhenaniastr. halte ich dagegen für realistisch. Hier ist nur die Größenordnung nicht ganz klar absehbar.</p> <p>Die Planungen der Stellplatzkapazitäten für den ruhenden Kfz Verkehr erscheint wenig schlüssig, da folgende Umstände nicht klar sind:</p> <p>Wie erfolgt die Aufschlüsselung der geplanten Stellplatzkapazitäten im Mobi-Hub auf die einzelnen Teilgebiete? Die Angaben hierzu sind nicht ganz klar.</p>	Stellplätze	<p>gewählt: Für das Jahr 2030 wird für die Bewohner*innen des Quartiers Waterkant ein Modal-Split im MIV von 27,5 % angesetzt und für die anderen Nutzergruppen Werte zwischen 25 bis 30 %. Ausnahmen sind nur die Kfz-Nutzungen der Besucher der Schule (Schüler) und der KiTa (also der Hol- und Bringverkehre), die mit 5 bis 10 % niedrig angesetzt sind. (verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, SHP Seite 32), aber verkehrlich in keiner Weise maßgebend sind. Der Modal-Split-Anteil im MIV für die Kunden im Einzelhandel ist mit 12,5 % (SHP Seite 30) bewusst gering angesetzt, weil der Einzelhandel mit einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> sicher nur den täglichen Bedarf eines fußläufig erreichbare Einzugsgebietes im Quartier Waterkant selbst abdeckt und entsprechend nur sehr wenig Kfz-Verkehr induzieren wird.</p> <p>Das Verkehrsgutachten bezieht sich bei der Abschätzung der Prognoseverkehrsstärken 2030 auf die Aussagen von SenUMVK, die auf Basis ihres Verkehrsmodells getroffen wurden. Diese Darstellung ist in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung auf den Seiten 83 bis 85 der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung, SHP vom Oktober 2021 aufgezeigt.</p> <p>Der Hinweis unterstützt die vorliegende Planung.</p> <p>Das Quartier Waterkant mit dem Plangebiet wird als „autoarmes“ Quartier entwickelt. Der geringe Modal-Split-Ansatz im MIV für die größte Nutzergruppe der Bewohner mit 27,5 % berücksichtigt diesen Ansatz (vgl. auch Stellungnahme oben Thema: „Prognosedaten“), es kann eine entsprechend verringerte Motorisierung angenommen werden. Die Ermittlung von Stellplatzangebot und –nachfrage ist transparent aufgezeigt (Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, SHP vom Oktober 2021 Seiten 56 bis 62) und bildet diese Ansätze ab.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Woraus ergibt sich die Anzahl 5 für die Kompensation von Pkw in Privatbesitz durch Carsharing Fahrzeuge? Ein statistischer Durchschnittswert?</p> <p>Die Berechnung der Anzahl der Stellplätze, die voraussichtliche Anwohnerzahl und die Anzahl der künftigen Pro Kopf Pkw in Privatbesitz ergibt kein schlüssiges Gesamtbild.</p> <p>Nach der Tabelle der Zusammensetzung des Stellplatzschlüssels aus den einzelnen Teilprojekten ergäbe sich nach hiesiger Ansicht eine deutliche Unterdeckung des zu erwartenden Bedarfs.</p> <p>Die Art der Darstellung lässt aber Raum für Interpretationen.</p> <p>Der Verweis auf die in Berlin fehlende Stellplatz-VO verfährt nicht, da hier die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung als Maßstab anzusetzen ist.</p>		<p>Eine spezifische Zuordnung der Stellplätze zu den Teilgebieten ist allerdings konzeptionell nicht gewünscht, da die Quartiersgarage mit Mobility Hub auch die Stellplatznachfrage der anderen Teilgebiete mit übernehmen wird. Die etwas längeren Wege der Nutzer*innen zu den Kfz-Stellplätzen sind Bestandteil der Philosophie des „autoarmen“ Quartiers und sollen die Nutzung der vorhandenen guten Alternativen fördern.</p> <p>Der Ansatz, dass ein Carsharing-Fahrzeug 5 andere Fahrzeuge ersetzt ist der einschlägigen Fachliteratur zu entnehmen. Die Ansätze zur Kompensation gehen von einer Bandbreite zwischen 4 und mehr als 10 ersetzten Fahrzeugen aus; hier wurde ein moderater Ansatz mit einer Kompensation von 5 Stellplätzen gewählt: „Ein Carsharing-Stellplatz kann mehrere herkömmliche Stellplätze ersetzen“ (Quartiersgaragen in Berlin; SenSW Berlin, 2018).</p> <p>Einerseits soll der Stellplatzschlüssel dem mittel- bis langfristigen Ziel der Reduzierung des MIV und einem „autoarmen“ Quartier Rechnung tragen, andererseits muss ein Stellplatzangebot für einen Teil der Haushalte geschaffen werden, die nicht auf ein Auto verzichten können oder wollen. Der erreichte Stellplatzschlüssel von 0,45 (0,4 pro Wohnung und 91 Stellplätze für gewerbliche Nutzungen) wird diesen Ansprüchen gerecht.</p> <p>Die Aufschlüsselung nach den Teilgebieten wird in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung, SHP vom Oktober 2021, Seite 61 dargestellt.</p> <p>Die Abschätzung von Stellplatzangebot und Stellplatznachfrage wird in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung auf den Seiten 56 bis 62 dargestellt und belegt. Grundlage sind niedrigere Ansätze für die Motorisierung als in konventionellen Quartieren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung Kap. III. 3.4.1 entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Die Relevanztabelle auf Seite 64 der Verkehrsuntersuchung zeigt ansatzweise die Unsicherheiten, die mit der fehlenden Verbindlichkeit anderer B-Planungen und der Berücksichtigung von laufenden bzw. teilweise umgesetzten Teilprojekten verbunden sind.</p> <p>Nicht ganz nachvollziehbar erscheint die Annahme, dass künftig von der Rhenaniastr. in die Daumstr. 80 % nach Norden und nur 20 % Richtung Süden fahren werden. Woraus diese Annahme abgeleitet wird ist nicht dargestellt.</p> <p>Die deutliche Erhöhung der verkehrlichen Bedeutung der Rhenaniastraße für den Kfz-Verkehr setzt die Aufhebung der aus Artenschutzrechtlichen Gründen vorhandenen nächtlichen Sperrung des Straßenzuges voraus. Ist eine solche Prüfung erfolgt und liegt dafür eine Zustimmung der Naturschutzbehörde vor?</p>	<p>Verkehrsverteilung</p> <p>Aufhebung der nächtlichen Sperrung/ Artenschutz</p>	<p><b>Ergänzung der Begründung Kap. III. 3.4.1 zu Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung als Maßstab für die Stellplätze</b></p> <p><b>Erläuterung zu den Stellplätzen in der Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung</b></p> <p>Zur fehlenden Verbindlichkeit siehe Abwägung eingangs unter Verkehr / Planungsannahmen</p> <p>Dazu führt das Fachgutachterbüro Folgendes aus: Die Verkehrsverteilung am Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße in der Prognose von 20 % nach Süden und 80 % nach Norden entspricht in etwa den Ansätzen aus dem Verkehrsmodell der Senatsverwaltung (SenUMVK) und ist aus dem Netzzusammenhang durchaus plausibel, da mit der Aufteilung nach Norden die starken Verbindungen in den Westen und nach Spandau beschrieben werden; Verkehre, die sich nach Berlin Mitte orientieren, werden die Rhenaniastraße dagegen eher direkt in Richtung Osten fahren und den o.g. Knotenpunkt entsprechend eher selten überfahren.</p> <p><b>Ergänzende Erläuterung zur Verkehrsverteilung in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass das Nachtfahrtverbot bei einem Ausbau der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße für die Anbindung der Insel Gartenfeld und dem Spandauer Westraum aufgehoben werden muss. Die zu treffenden Maßnahmen u.a. hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes werden im Rahmen des gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plans für die Hauptverkehrsstraße geprüft und planungsrechtlich gesichert. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Der Umstand, dass mit Umbau des Knotens Daumstr./Rhenaniastr., nach Darstellung der Untersuchung, scheinbar selbst unter günstigen Umständen nur die Verkehrsqualität D erreicht wird zeigt, dass hier nahezu ohne Reserven geplant wird (Seite 96). Dies sehe ich angesichts der vielen Unsicherheiten der gesamten Planung als sehr riskant an.</p> <p>Die auf Seite 97 angeregte Simulation der Verkehrsströme für den gesamten Kreuzungsbereich Daumstr. / Pohleseestr. / Rhenaniastr. unterstütze ich ausdrücklich. In Bezug auf die erforderliche Leistungsfähigkeit dieses künftig bedeutsamen Knotens sollte diese Möglichkeit unbedingt wahrgenommen werden.</p> <p>Für die angeregte Tempo 30 Regelung in der Rhenaniastr. im Bereich der Neubebauung sollte der Einfluss auf die Leistungsfähigkeit zuvor untersucht werden.</p> <p>Einen Straßenneubau gleich von Anfang an mit Beschränkungen zu planen ist langfristig wenig zielführend, da der Spielraum für spätere</p>	<p>Leistungsfähigkeit des Knotens Daumstr. / Rhenaniastr.</p> <p>Kreuzungsbereich Daumstr. / Pohleseestr. / Rhenaniastr.</p> <p>Anregung Tempo 30</p>	<p>Der Bebauungsplan 5-98 hält lediglich die Flächen frei.</p> <p>In der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung, die die Gesamtentwicklung und die übergeordneten Planungen berücksichtigt, wurden in einer „Worst-Case-Betrachtung“ die jeweils weitestgehende Kombination als Addition der, aus der übergeordneten Planung resultierenden Flächenansprüche in der Rhenaniastraße berücksichtigt und entsprechend im B-Plan vorgehalten. Ziel war es, ein verlässliches Flächengerüst für die künftige Rhenaniastraße und für den Kreuzungsbereich in der Worst-Case-Situation zu erhalten. Berücksichtigt werden muss auch, dass aus der Entwicklung des Gebietes alleine nicht mehr Verkehr resultiert als heute bereits nach bestehendem Planungsrecht möglich wäre. Der Anteil an dem künftigen Gesamtverkehr in der Rhenaniastraße. in der Worst-Case-Situation macht 6,5 % aus. Die Auswirkungen auf den Knotenpunkt mit der Rhenaniastraße ggf. als Hauptverkehrsstrasse ist Gegenstand eines gesonderten planfeststellungersetzenden Bebauungsplans.</p> <p>Zudem stellt eine Verkehrsqualität von D bereits unter Berücksichtigung der Straßenbahn-Führung in der Rhenaniastraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit sicher.</p> <p>Die angeregte Simulation für den gesamten Kreuzungsbereich Daumstr. / Pohleseestr. / Rhenaniastr. ist Gegenstand des gesonderten planfeststellungersetzenden Bebauungsplans für die Rhenaniastraße Hauptverkehrsstrasse. Sie ist folglich nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Anregung „Tempo 30“ in der Rhenaniastraße bezieht sich, wie im Kap. I. 4.2.2 (Seite 41) dargestellt lediglich auf den Fall der Ertüchtigung im Bestand (ohne die übergeordneten Planungen).</p> <p>Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurde neben einem lärmabsorbierenden Asphalt auch die Wirkung der Geschwindigkeitsbegrenzung für die Rhenaniastraße untersucht und gleichbedeutend mit dem lärmabsorbierenden Asphalt als wirkungsvolle Maßnahme</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>begrüßen und ist zweifelsfrei notwendig für eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Plangebietes, kommen aber für die in Rede stehende Planung viel zu spät.</p> <p>Zudem sind die meisten Planungsansätze für die Aufnahme in eine künftig bindende B-Planung viel zu unbestimmt.</p> <p>Fortlaufend fallen dort Begriffe wie <i>angedacht, Machbarkeitsanalyse, soll, ist vorgesehen usw.</i> Diese Unbestimmtheit macht die beispielhaft angeführten Informationen als Grundlage für eine B-Planung unbrauchbar. Ebenso, wie die B-Planung der Insel Gartenfeld muss daher die öffentliche Erschließung des Vorhabens, nach dem derzeit verbindlich festgeschrieben Teil der vorliegenden Informationen, als unzureichend angesehen werden.</p> <p>Selbst die angegebenen Planungshorizonte hinsichtlich einer Realisierung dieser, sind meist nur vage dargestellt. Dort fallen Begriffe wie <i>frühestens und voraussichtlich</i> etc. Auch hier zeigt sich das massive Fehlen jeglicher Verbindlichkeit als Grundlage für eine gesicherte B-Planung.</p> <p>Das Gleiche gilt für die lediglich als Empfehlung vorliegenden Varianten der künftigen baulichen Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums. Auch hier überwiegen vage Andeutungen und unverbindliche Empfehlungen oder Vorschläge. Dies ist nicht dem Untersuchungsführenden Büro</p>	Sicherung der öffentlichen Erschließung /	<p>Kap. I. 1.5.3 der Begründung wird hinsichtlich der Buslinien aktualisiert.</p> <p>Diese Qualitäten der ÖPNV-Anbindung sollen mit zunehmender Entwicklung des Quartiers Waterkant weiter verstärkt und ausgebaut werden. Vorschläge dazu liefert die Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung (SHP vom Oktober 2021 Seiten 18 / 19).</p> <p>Zunächst ist Folgendes festzuhalten:</p> <p>Aus dem Plangebiet selbst resultiert ein geringer Anteil der Verkehre (6,5 % in der Rhenaniastr.), die durch die Gesamtentwicklung Waterkant und der Insel Gartenfeld entstehen. Aufgrund des zurzeit bestehenden Planungsrechts durch den nördlichen Teil des B-Plan VIII-516, das dem Geltungsbereich des B-Plans 5-98 weitestgehend entspricht und das Gebiet als Mischgebiet ausweist, wäre mindestens genau so viel Verkehr möglich, wie durch die geplante Entwicklung der Flächen zu erwarten ist. Für die Entwicklung des Gebietes könnte die Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt (16 m) ertüchtigt werden.</p> <p>Wie eingangs bereits beschrieben wurden die Gesamtentwicklung und die übergeordneten Planungen in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung berücksichtigt. Ziel war es, ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der künftigen Rhenaniastraße für die Worst-case-Situation zu erhalten. Dieses wird durch die Straßenverkehrsfläche abgebildet.</p> <p>Die Umsetzung des B-Plans ist auch unter Voraussetzung der Ertüchtigung der Rhenaniastraße und mit der Zwischenlösung für den ÖPNV die weiter Verstärkung der Buslinien möglich.</p> <p>Zur Verbindlichkeit des Planungshorizontes siehe Abwägung eingangs unter Planungsvorgaben.</p> <p>Der Bebauungsplan hält lediglich die Straßenverkehrsfläche vor. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand dieses B-Plans, sondern des gesondert durchzuführenden planfeststellungsersetzenden B-Plans für die Haupterschließungsstrasse.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>anzulasten. Dort können nur Tatsachen bewertet werden, welche im vorliegenden Fall in ungenügender Ausprägung vorliegen.</p> <p>Die dem B-Plan Entwurf zugrundeliegende Verkehrsuntersuchung ist somit grundsätzlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Wie realistisch die aufgeführten Realisierungszeiträume für die einzelnen ÖPNV Projekte sind, ist angesichts des derzeitigen Planungsstandes rein hypothetisch und daher als Grundlage für eine seriöse B-Planung ungeeignet.</p> <p>Im Ist-Zustand ist die öffentliche Verkehrserschließung für ein Vorhaben dieser Größenordnung unzureichend. Da verbindliche Entwicklungsplanungen größtenteils fehlen und auch die Planungszeiträume nicht zur Entwicklung des Plangebietes passen, muss die verkehrliche Erschließung nach aktuellem Stand als unzureichend gesichert bezeichnet werden.</p> <p>Das unter dem Pkt. 4.1.1 Mobilitätskonzept (Zitat) „Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wird der Ansatz einer autoarmen Erschließung mit Verknüpfung von verschiedenen Verkehrsträgern sowie Nutzungen neuer Mobilitätsangebote angestrebt. Vor diesem Hintergrund wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet (Mobilitätskonzept Waterkant, Gewobag, 14.02.2019).“ aufgeführte Mob-Konzept liegt hier nicht vor und kann entsprechend nicht beurteilt werden, hinsichtlich seiner Eignung zur verkehrlichen Erschließung.</p>	Begründung/ Mobilitätskonzept	<p>Wie oben beschrieben kann das Gebiet über Daumstraße und die ertüchtigte Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt (16 m) entwickelt werden. Aufgrund des zurzeit bestehenden Planungsrechts durch den nördlichen Teil des B-Plan VIII-516, das dem Geltungsbereich des B-Plans 5-98 weitestgehend entspricht und das Gebiet als Mischgebiet ausweist, wäre mindestens genau so viel Verkehr möglich, wie durch die geplante Entwicklung der Flächen zu erwarten ist.</p> <p>Zur Zielsetzung der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (siehe oben.)</p> <p>In Kap. I 4.2 und IV. 3 in der Begründung ist dies umfassend dargestellt.</p> <p>Bei dem in Kap. I. 4.1.1 beschriebenen Mobilitätskonzept von 2019 handelt es sich um konzeptionelle Überlegungen der Bauträgerin (Wohnungsbaugesellschaft), die im Vorfeld, im Rahmen der Gesamtentwicklung der Wasserstadt Oberhavel stattgefunden haben. Dieses Kapitel soll deutlich machen, dass das Thema von vorneherein bedacht wurde, auch wenn die Bauträgerin selber nur einen kleinen Beitrag dazu leisten kann, da das Gelingen von übergeordneten Themen, wie der Verbesserung des ÖPNVs und der Radinfrastruktur abhängt. Das wird in der Begründung Kap. I 4.1.1 zur Klarstellung vorangestellt.</p> <p>Die Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung konkretisiert dies für das Quartier vor dem Hintergrund der übergeordneten Planung.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Angesichts fehlender ÖPNV Angebote erscheint aber die angesprochene autoarme Erschließung eine politische Floskel bzw. Wunschvorstellung als ein realistisches Konzept zu sein.</p> <p>Dabei ist dem Grundsatz, einer steigenden IV Mobilität durch alternative Angebote entgegenzuwirken ein durchaus sinnvoller Ansatz. Nur die Realisierung ist zu vage, um als realistische Planungsgrundlage Verwendung zu finden. Zudem sind die zeitlichen Differenzen in den Realisierungsphasen eklatant, insbesondere angesichts parallel bereits laufender anderer Großprojekte in Spandau.</p> <p>Unpräzise ist auch, wieviel Prozent des zusätzlich induzierten Verkehrsaufkommens durch welche Alternativen aufgefangen werden soll und in welchem zeitlichen Zusammenhang. Ein Gesamtbild der Mobilität lässt sich aus den Darstellungen nicht verbindlich ableiten. Das Ganze stellt sich vielmehr als Absichtserklärung, ohne verbindliche Grundlage dar.</p> <p>Die enorme Anhäufung von unbestimmten Rechtsbegriffen zieht sich durch den gesamten Entwurf sowie auch das verkehrliche Gutachten und lässt eine verlässliche, verbindliche Verkehrserschließung zwar grundsätzlich möglich erscheinen, ihre Umsetzung ist allerdings nach diesem Entwurf völlig ungewiss. Diese Konstellation ist als Grundlage für eine rechtsverbindliche B-Planung und dessen Umsetzung daher ungeeignet.</p>	<p>Begründung/          autoarmes          Quartier</p>	<p><b>Ergänzung der Begründung Kap. I 4.1.1 Klarstellung der Bedeutung des Mobilitätskonzeptes vorn 2019</b></p> <p>Die Planung eines „autorarmen“ Quartiers entspricht den Zielsetzungen des Landes Berlins, die durch den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2021 (StEP MoVe) und das Mobilitätsgesetz Berlin dokumentiert sind.</p> <p>Es ist richtig, dass die übergeordneten Planungen zur weiteren Verbesserung des ÖPNV durch den schienengebundenen Verkehr und die Verbesserung der Radinfrastruktur angesichts der Gesamtentwicklung in Spandau zügig umgesetzt werden müssen. Allerdings ist laut Stellungnahme der BVG (Nr. 19) bereits jetzt ein ausreichendes ÖPNV-Angebot vorhanden, nachdem zusätzliche Buslinien zu den in der Begründung genannten Linien verkehren.</p> <p>In der Zwischenzeit sollen die Qualitäten des Busverkehrs mit zunehmender Entwicklung des Quartiers Waterkant, wie oben beschrieben, weiter verstärkt und ausgebaut werden.</p> <p>Die Verkehrsproblematik des Westraums Spandau kann nicht alleine durch den B-Plan 5-98 gelöst werden, zumal der Anteil des Plangebietes an dem zukünftigen Gesamtverkehrsaufkommen Verkehren (6,5 % in der Rhenaniastr.) gering ist und derzeit durch das bestehende Baurecht mindestens genau so viel Verkehr möglich wäre, wie durch die geplante Entwicklung der Flächen zu erwarten ist.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>





Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>(S-Bahn, Straßenbahn, Bus, Radschnellweg) - und damit deren erstmalig endgültiger Herstellung - für die geplante Hochbaumaßnahme ertüchtigt werden (s. u.a. unter IV.3. auf S. 149 der Begründung).</p> <p>Zwar entspricht die jetzt geplante nördliche Straßenbegrenzungslinie der Rhenaniastraße im Bereich östlich der Straße Am Havelgarten der Festsetzung im Bebauungsplan VIII-516, damit würden jedoch derzeit gewidmete Straßenlandflächen der Rhenaniastraße künftig außerhalb des festgesetzten Straßenlandes liegen. Es handelt sich hierbei um den schmalen nördlichen Gehwegbereich, Eigentümer Land Berlin, Flurstücke 19 tlw. (Gem. Haselhorst, Flur 10) und Flurstück 5/3 tlw. (Gem. Haselhorst, Flur 9). Der Text unter A I. 1.2 auf Seite 9 der Begründung trifft deshalb so nicht zu.</p> <p>Zudem ergäbe sich damit eine „Festsetzungslücke“ und eventuell auch ein Widerspruch zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-524b für die Straße Am Havelgarten mit der dort bereits tatsächlich erfolgten erstmaligen endgültigen Herstellung mit einer Eckabschrägung auch auf der östlichen Straßenseite und der jetzt geplanten Straßenbegrenzungslinie für die Rhenaniastraße (siehe Anlagen, Ausschnitte aus dem Widmungsplan Rhenaniastraße, B-Plan VIII-524b, -516 und BPlan-Entwurf 5-98). Die nördliche Straßenbegrenzungslinie würde sich damit auch nicht mehr in einer Flucht mit dem Bereich westlich der Straße Am Havelgarten befinden.</p> <p>Bei der Ausbuchtung in der Daumstraße (siehe Anlage, Ausschnitt aus B-Plan VIII-516), die laut aktueller Planzeichnung im B-Plan-Entwurf 5-98</p>		<p>der sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet als Straßenverkehrsfläche gesichert.</p> <p>Um den Gehweg, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, nicht von der Straßenverkehrsfläche auszuschließen, wird die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie gelöscht.</p> <p>Für die ggf. vorgesehene Hauptverkehrsstrasse wird ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt und in diesem Rahmen die erforderliche nördliche Straßenbegrenzungslinie in Anpassung an die Flucht des Bereichs westlich der Straße Am Havelgarten ermittelt und festgesetzt.</p> <p>In der vorgehaltenen 29 m breiten Straßenverkehrsfläche für die Rhenaniastraße ist der bestehende Gehweg nicht enthalten.</p> <p><b>Löschung der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>Vor dem Hintergrund der bestehenden Widmung, der Eigentumsverhältnisse sowie dem in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung aufgezeigten hohen Aufwand</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>und Begründung eventuell künftig entfallen soll (geplante Begradigung), handelt es sich um gewidmetes Straßenland, das für die erstmalige endgültige Herstellung der Daumstraße in Anspruch genommen wurde und sich im Eigentum des Landes Berlin befindet. Hier wurden der Geh- und Radweg zum Schutz und Erhalt eines Baums um diesen herumgeführt (vgl. auf S. 116 der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung SHP Ingenieure vom 06.10.2021).</p> <p><u>Zu III. 3.11 der Begründung:</u></p> <p>Ich gehe davon aus, dass sämtliche im Rahmen der Durchführung des geplanten Vorhabens entstehenden Folgekosten für erforderliche verkehrliche Maßnahmen im öffentlichen und zukünftig öffentlichen Straßenland (Umbaumaßnahmen von Verkehrsflächen im Bereich des öffentlichen Straßenlandes zur Sicherstellung eines störungsfreien Zu- und Abfahrtverkehrs zu dem/von dem geplanten Vorhaben und zur Schaffung eines verkehrssicheren Zustandes im öffentlichen Straßenraum der Daumstraße und der Rhenaniastraße vor dem Grundstück) von der Projektträgerin getragen werden.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag selbst, als Anlage dazu oder in einer noch zu schließenden ergänzenden Vereinbarung, auf die im städtebaulichen Vertrag verwiesen werden müsste, muss die Ausführung und Kostentragung für die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen und zukünftig</p>	<p>Folgekosten Verkehrs- infrastruktur / Städtebaulicher Vertrag</p>	<p>zur Begradigung der Daumstraße wird die Planzeichnung analog zum derzeit bestehenden Planungsrecht geändert und die öffentliche Straßenverkehrsfläche in dem Verschwenk bleibt weiterhin als solche festgesetzt. Die Bebauung muss künftig darauf reagieren. Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 wird entsprechend angepasst. Dies wird auch in der Begründung Kap. III. 3.3 angepasst.</p> <p><b>Änderung: Erhalt des Verschwenks der Daumstraße und weitere Festsetzung der Straßenverkehrsfläche</b></p> <p><b>Anpassung der TF Nr. 4.2 zur Straßenbegrenzungslinie.</b></p> <p><b>Anpassung der Begründung zum Erhalt des Verschwenks der Straßenverkehrsfläche in der Daumstraße</b></p> <p>Ein Umbau der Rhenaniastraße zu einer möglichen Hauptverkehrs- trasse und die damit zusammenhängenden Anpassungserfordernisse im Straßennetz werden vom Land Berlin getragen.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag ist die Übernahme der Kosten für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Kapazität am Knotenpunkt Daumstraße/ Rhenaniastraße von der Bauträgerin zu übernehmen, soweit diese durch das Wohnungsbauvorhaben des vorliegenden Bebauungsplans ausgelöst werden. Dies umfasst die Kosten für die baulichen und signaltechnischen Umbaumaßnahmen für die Erschließung des Projektgebietes vorgesehene Straßenaufweitung im Einmündungsbereich der Rhenaniastraße/ Daumstraße in Höhe der Ein-/Ausfahrt der geplanten Quartiersgarage.</p> <p><b>Änderung: Ergänzung/Konkretisierung in Städtebaulichem Vertrag</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>öffentlichen Straßenland, die sich als Folgemaßnahmen/-kosten aus der geplanten Hochbaumaßnahme ergeben, konkretisiert werden, u. a. Durchführung der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenland durch das Land Berlin (Straßen- und Grünflächenamt) und Kostentragung durch die Projektträgerin. Die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum würden neben dem erforderlichen Umbau des Knotenpunktes Daumstraße/ Rhenaniastraße und etwaigen Mittelinseldurchbrüchen z. B. auch die Anlegung des in der Rhenaniastraße östlich der Straße Am Havelgarten vor dem Grundstück bislang vollständig fehlenden südlichen Gehwegs und Umbaumaßnahmen im Gehwegbereich der Daumstraße beinhalten (z. B. Wegfall und Hinzukommen von Gehwegüberfahrten, ggf. Umbau im Bereich der geplanten Begradigung).</p> <p>Das Straßen- und Grünflächenamt ist bei der Vertragsgestaltung zu beteiligen.</p> <p>Damit die öffentlich-rechtliche Erschließung des Wohnblocks WA 3.2 (inkl. Kita, derzeit selber Eigentümer wie WA 3.1) dauerhaft gesichert und eine eventuelle Grundstücksteilung und Verkauf dieser Teilfläche auch in Zukunft und insolvenzsicher ausgeschlossen ist, sollte geprüft werden, wie dies ggf. erfolgen muss. Ist hier eine Vereinigungsbaulast für den Wohnblock WA 3.2 mit WA 3.1 als unteilbares Grundstück erforderlich? (s. unter III. 3.4.5 auf S. 115 der Begründung)</p>	<p>Sicherung der Erschließung der Kita</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Straßen- und Grünflächenamt wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. Eine weitere Beteiligung zu den, für das SGA relevanten Themen ist angedacht.</p> <p>Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Politisches Ziel des Landes Berlin ist es, landeseigene Grundstücke im Eigentum zu behalten und nicht zu veräußern. Daher wird von einer dauerhaften Sicherung der Erschließung ausgegangen. Es erfolgt daher keine gesonderte Sicherung.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Rhenaniastraße zur Übergeordneten Hauptverkehrsstraße (ÜHVS)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Netzergänzung mit Brücke von Rhenaniastraße zum Neuen Gartenfeld</u></li> <li>• <u>Neue Straßenbahnlinie Rathaus Spandau – UTR verkehrt über Daumstraße und Rhenaniastraße</u></li> <li>• <i>Verkehrserzeugung aus Wohnquartier „Das Neue Gartenfeld“ ist eingerechnet</i></li> <li>• <i>Verkehrserzeugung aus Wohnquartier Waterkant (TP 1 bis TP 3 sowie DIBAG-Gelände) ist eingerechnet</i></li> </ul> <p>Ob die Rhenaniastraße zu einer ÜHVSt aufgewertet wird, wird aktuell im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geklärt. Die ÜHVSt könnte auch weiter nördlich geführt werden; und damit auch die westliche Brücke von Gartenfeld. Bzgl. Rhenaniabrücke und Tram-Linie bitte vorherige Anmerkungen beachten.</p> <p><u>Verkehrsgutachten S. 54:</u>  <u>Die Verkehrsstärken der Daumstraße bleiben, bedingt durch Umverteilungen innerhalb des Netzes und einen deutlich höheren ÖPNV-Anteil am Modal Split, weitgehend unverändert. In der Rhenaniastraße und der Pohleseestraße werden jedoch deutliche Erhöhungen der Verkehrsstärken erwartet.</u></p> <p>Aufgrund der o. g. Gründe kann bis 2030 noch</p>	<p>Modal-Split / Planungsunsicherheit</p>	<p>Wie oben in der Abwägung bereits erläutert, wurde die Verkehrserzeugung für die Gesamtentwicklung als Worst-Case-Fall ermittelt.</p> <p>Aus dem Plangebiet selbst resultiert ein geringer Anteil der Verkehre (6,5 % in der Rhenaniastr.), die durch die Gesamtentwicklung Waterkant und der Insel Gartenfeld entstehen. Aufgrund des zurzeit bestehenden Planungsrechts durch den nördlichen Teil B-Plan VIII-516, der das Gebiet, das dem Geltungsbereich des B-Plans 5-98 weitestgehend entspricht, als Mischgebiet ausweist, wäre mindestens genau so viel Verkehr möglich, wie durch die geplante Entwicklung der Flächen zu erwarten ist. Für die Entwicklung des Gebietes könnte die Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt (16 m) ertüchtigt werden.</p> <p>Zur Modal-Split-Abschätzung (siehe oben „Modal-Split-Abschätzung ÖPNV“)</p> <p>Zur Planungsunsicherheit siehe Abwägung in dieser Stellungnahme vom SGA, Straßenverkehrsbehörde</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>nicht sicher von einem deutlich höheren ÖPNV-Anteil ausgegangen werden. Damit basiert das derzeitige Verkehrsgutachten des B-Plans fast ausschließlich auf zukünftigen Annahmen, die aber nicht zwingend eintreten müssen. Dadurch erscheinen die prognostizierten Modal-Split Werte äußerst unwahrscheinlich; vor allem für die Jahre bis 2030.</p> <p>Da die vorliegende Erschließungsplanung auf vielen Eventualitäten aufbaut, stimmen wir dem vorliegenden B-Planentwurf nicht zu.</p> <p>Der Stellungnahme sind folgende Pläne beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschnitt aus B-Plan-Entwurf 5-98</li> <li>- Ausschnitt aus B-Plan VIII-524b</li> <li>- Nicht maßstabsgerechter Ausschnitt aus dem B-Plan VIII-516</li> <li>- Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Widmungsplan</li> <li>- Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Widmungsplan der Rhenaniastraße</li> </ul>		<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Löschung der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie in der Rhenaniastraße.</b></li> <li>- <b>Erhalt des Verschwenks der Daumstraße und weitere Festsetzung der Straßenverkehrsfläche.</b></li> <li>- <b>Anpassung der TF Nr. 4.2 zur Straßenbegrenzungslinie.</b></li> </ul> <p><b>Anpassung der Begründung zum Erhalt des Verschwenks der Straßenverkehrsfläche in der Daumstraße</b></p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kap. I 4.1.1 Klarstellung der Bedeutung des Mobilitätskonzeptes vorn 2019</b></p> <p><b>Ergänzung Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				<p><b>Erläuterung zur Modal-Split-Abschätzung, zur Verkehrsverteilung und zu den Stellplätzen</b></p> <p><b>Ergänzung / Konkretisierung des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Kosten für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Kapazität am Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße durch die Bauträgerin</b></p>
38.	Straßen- und Grünflächenamt Bau 4 Grün E 09.03.2022	<p><u>Spielplatzfläche</u></p> <p>Die Spielplatzfläche ist nach Anzahl der geplanten Bewohner auf 2.700 m<sup>2</sup> brutto festgelegt.</p> <p>Die Spielplatzfläche wird zur Rhenaniastraße mit einer Lärmschutzwand abgegrenzt. Auf der nordöstlichen Seite der Lärmschutzwand ist eine 4m breite Öffnung vorgesehen, damit Pflegefahrzeuge durch diese Öffnung und den Weg d, der ein Fahrrecht hat, einen Rundweg auf dem Spielplatz nutzen können. Die Öffnung kann zum Erhalt der Lärmschutzwirkung geschlossen werden (Tor). Es sind Gehwegüberfahrten zu errichten.</p> <p>Die Lärmschutzwand ist konstruktiv so auszubilden, dass sie von der Spielplatzseite gestaltet und genutzt werden kann, z.B. als Boulderwand, bzw. begrünt werden kann. Eine Abstimmung mit dem Grünflächenamt hat zu erfolgen.</p>	<p>Gehwegüberfahrten</p> <p>Lärmschutzwand (Gestaltung)</p>	<p>Der Hinweis zu den Gehwegüberfahrten wird zur Kenntnis genommen und muss bei der Planung der Rhenaniastraße berücksichtigt werden. Für den Fall, dass die Rhenaniastraße eine andere Funktion erhält, wird für die Straße ein gesondertes planfeststellungersetzendes B-Planverfahren durchgeführt. Dies betrifft damit die nachfolgenden Planungsebenen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmschutzwirkung der Lärmschutzwand wurden die Öffnungen beidseitig (zum SO und zum WA 2) bereits berücksichtigt. Daher sind die Tore für den Erhalt der Lärmschutzwirkung nicht erforderlich.</p> <p>Klarstellung: Es könnte nur die westliche Öffnung ggf. durch ein Tor (unabhängig vom Lärmschutz) geschlossen werden. Dieser Bereich ist Bestandteil des öffentlichen Spielplatzes, welcher in das Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes übergehen soll. Die nordöstliche Seite der geplanten Lärmschutzwand (Fläche d) ist Teil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsnutzung und ist zudem mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt belegt.</p> <p>Die Gestaltung der Lärmschutzwand ist zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, die TF Nr. 5.5 lässt dies aber zu. Da die Fläche perspektivisch dem SGA, gehören wird, liegt die Entscheidung zur Gestaltung beim SGA.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Die Differenz zwischen der Spielplatzfläche aus dem überholten B-Plan VIII-516 mit 2.000 m<sup>2</sup> und dem neuen B-Plan 5-98 mit 2.700 m<sup>2</sup> beträgt 700m<sup>2</sup> (nicht 675m<sup>2</sup> wie im städtebaulichen Vertrag). Für diese zusätzliche Fläche verpflichtet sich die Projektträgerin gem. Berliner Modell die Kosten zu übernehmen in Höhe von 180 €/m<sup>2</sup> (dies ist mittlerweile der übliche im Bezirk vereinbarte Satz, der für den Spielplatzbau benötigt wird). Die Summe beträgt damit 126.000 €.</p> <p>Die Planung der gesamten Spielplatzfläche wird durch die Projektträgerin übernommen. Die Planung ist von einer Landschaftsarchitektin, bzw. einem Landschaftsarchitekten zu erstellen, bei der Auswahl ist das Grünflächenamt zu beteiligen. Die Planung ist ebenfalls mit dem Grünflächenamt abzustimmen.</p> <p>Für die restliche Finanzierung (2.000 m<sup>2</sup> Spielfläche) ist durch andere Mittel zu sichern, bzw. die Maßnahme als Investitionsmaßnahme des Bezirkes anzumelden.</p> <p><u>Wegerechte</u></p> <p>Für die Flächen a, b und c wird ein öffentliches Gehrecht mit 3 m Breite festgelegt.</p> <p>Für die Fläche d wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt von 3,50 m festgelegt.</p>	<p>Finanzierung Spielplatz</p> <p>Wegerechte</p>	<p>Klarstellung: Wie in der Begründung Kap. III. 3.6.2 beschrieben hat der im B-Plan VIII-516 festgesetzte öffentliche Spielplatz eine Größe von ca. 2.150 m<sup>2</sup> brutto. Damit war der rechnerische Bedarf für die nach dem bestehenden Baurecht MI im B-Plan VIII-516 möglichen Einwohner abgedeckt.</p> <p>Berücksichtigt man, dass die Flurstücke 49 und 50 der Wohnungsbaugesellschaft nicht zu Verfügung stehen, ist für die Anrechnung des bestehenden Bedarfs von ca. 66.800 m<sup>2</sup>, 668 Wohneinheiten und 1.336 Einwohnern auszugehen. Dies entspricht 1.336 m<sup>2</sup> netto Spielplatzfläche.</p> <p>Es entsteht ein zusätzlicher Bedarf von gerundet 450 m<sup>2</sup> netto und 675 m<sup>2</sup> brutto. Der bestehende und der zusätzliche Bedarf sind mit dem geplanten öffentlichen Spielplatz in einer Größe von 2.700 m<sup>2</sup> brutto abgedeckt.</p> <p>Damit verbleiben gerundet 2.025 m<sup>2</sup> brutto Spielplatzfläche, die vom Land Berlin bzw. dem Bezirk Spandau zu realisieren sind.</p> <p>Dies wird im städtebaulichen Vertrag § 7 und in der Begründung Kap. III 3.6.2 angepasst.</p> <p>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Die Übernahme der Kosten für die Planung des öffentlichen Spielplatzes durch die Bauträgerin sowie die Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt ist im Städtebaulichen Vertrag § 7 Abs. 5 geregelt. Die Bauträgerin übernimmt anteilig die entstehenden Kosten für den Bau des Spielplatzes im Umfang des aus dem Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarfs. Die darüberhinausgehenden Kosten sind vom Land Berlin bzw. dem Bezirk Spandau zu tragen.</p> <p>Das ist richtig.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung</u></p> <p>Die Kosten für die Herstellung der Spielplatzfläche (2.000 m<sup>2</sup>) sind in der Investitionsplanung anzumelden.</p> <p>Nach Realisierung des öffentlichen Spielplatzes entstehen dem Straßen- und Grünflächenamt Folgekosten für die Pflege und Unterhaltung in Höhe von 7,20 € pro m<sup>2</sup> Spielplatzfläche und 2,40 € pro m<sup>2</sup> restliche Grünfläche.</p> <p>Die Kosten dieser Pflegeobjekte müssen mit Flächengrößen in qm hinterlegt werden.</p>	Folgekosten Infrastruktur	<p>Richtig: Es sind die Kosten für 2.025 m<sup>2</sup> brutto anzumelden (siehe oben).</p> <p>Die Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung werden in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p> <p><b>Anpassung der Spielplatzflächen in der Begründung Kap. III.3 6.2 und III. 3.11</b></p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kap. IV 5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung</b></p> <p><b>Anpassung der Spielplatzflächen im städtebaulichen Vertrag § 7</b></p>
39.	Bezirksamt Spandau von Berlin, UmNatAL 15.03.2022	<p><u>Allgemeines</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für die Umsetzung der Struktur des in einem Wettbewerbsverfahren 2018 prämierten städtebaulichen Konzepts geschaffen. Das Konzept beinhaltet drei allgemeine Wohngebiete und eine zentrale Grün- und Freifläche, die als öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden soll. Das Umwelt- und Naturschutzamt begrüßt weiterhin den Grundsatz des Erhalts der zentralen Grünfläche mit Altbaumbestand im Entwurf.</p> <p>Die Aussagen zur Größe des Geltungsbereiches des B-Plans sind teilweise nicht einheitlich:</p>	Flächengrößen	

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf S.7 des Begründungstextes wird von 9,5 ha gesprochen, während es auf S. 40 9,7 ha sind.</li> <li>• Auf S. 106 beträgt die Summe der Grünflächen 19.254 m<sup>2</sup> und auf S. 131 nur noch 19.250 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Im Zusammenhang planen</u>            Die in der Wasserstadt Oberhavel und Umgebung entstehenden Neubaugebiete bedürfen dringend einer Vernetzung. Die Planung der benachbarten Gebiete muss in die Planungen des Geltungsbereichs für den hier vorliegenden B-Plan mit einfließen. Es wird dringend darauf hingewiesen, die Planungen untereinander zu koordinieren und eine gemeinsame Zielsetzung zu verfolgen. Dies gilt insbesondere für die Themen Biotopverbund und Erschließung. Explizit wird auf die B-Pläne 5-105 VE und 5-109 verwiesen, die große Änderungen bezüglich Erschließung und Nutzung mit sich bringen werden.</p>	Zusammenhang mit B-Pläne 5-105 VE und 5-109	<p>Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9,7 ha. Dies wird in der Begründung korrigiert.</p> <p>Bei den ca. 19.250 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine gerundete Flächengröße.</p> <p>Das Gebiet ist Teil der Wasserstadt, deren Entwicklung und die der Insel Gartenfeld spiegeln sich in der übergeordneten Planung des FNP wider. Veränderungen, die diese Entwicklung mit sich bringen, können nicht alleine durch den Bebauungsplan 5-98 gelöst werden. Im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ist der sog. Worst-Case-Fall, der Gesamtentwicklung mit den übergeordneten verkehrlichen Planungen (Hauptverkehrsstrasse, S-Bahn, Straßenbahn, Radschnellweg) berücksichtigt worden. Obwohl noch keine verbindlichen Planungen oder politischen Beschlüsse dafür vorliegen, wurden die dafür erforderlichen Flächen für die künftigen Planungen der Rhenaniastraße vorgehalten.</p> <p>Für diese Planungen wird ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren oder mehrere Planfeststellungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Aus dem Plangebiet selbst resultiert ein geringer Anteil der Verkehre (6,5 % in der Rhenaniastr.), die durch die Gesamtentwicklung Waterkant und Insel Gartenfeld entstehen. Aufgrund des zurzeit bestehenden Planungsrechts durch den nördlichen Teil des B-Plan VIII-516, das dem Geltungsbereich des B-Plans 5-98 weitestgehend entspricht und das Gebiet als Mischgebiet ausweist, wäre mindestens genau so viel Verkehr möglich, wie durch die geplante Entwicklung der Flächen zu erwarten ist. Für die Entwicklung des Gebietes könnte die Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt (16 m) ertüchtigt werden.</p> <p>Durch die Planung des Gebietes wurde insbesondere die Verflechtung und Vernetzung mit dem Umfeld berücksichtigt. Die mittig gelegene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungs-</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Regenwasser</u>            Es ist zu begrüßen, dass die Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist (s. S. 12 Begründungstext).</p> <p><u>Spielplatz</u>            Der öffentliche Spielplatz ist für größere Kinder und</p>	<p>Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Gestaltung            Lärmschutzwand</p>	<p>nutzung wird für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Sie wird parallel zur Bebauung durch Wege begleitet, die an die drei Zugänge anschließen. Über die zentrale öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche werden die Freiräume darüber hinaus fußläufig vernetzt und das Gebiet an den Uferbereich des Spandauer Sees angebunden. Der geschützte Baumbestand ist soweit möglich eingebunden und die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Industrieanlagen integriert. Die private Grünfläche und der öffentliche Spielplatz bieten den Bewohnenden und der Nachbarschaft umfangreiche Erholungsmöglichkeiten. An den Eingängen sind die Serviceeinrichtungen angeordnet. Hierzu zählen die Quartiersgarage / das Mobility-HUB sowie ggf. künftig auch eine Energiezentrale Ecke Daumstraße und Rhenaniastraße, der Schulbau am nordöstlichen Rand und im Südwesten die Kindertagesstätte.</p> <p>Einen Übergang zum B-Plan 5-105 VE insbesondere zur Anbindung der dort festgesetzten Parkanlage und als fußläufige Verbindung zwischen der Schule und dem Stadion Haselhorst ist am südlichen Rand des Schulgrundstücks angedacht. Dies wird Thema des für die Schule durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens sein. Eine Sicherung hierfür ist nicht erforderlich, da die Inhalte des Wettbewerbs mit der auch für diesen Bebauungsplan zuständigen SenSBW abgestimmt werden.</p> <p>Des Weiteren sind private Wegeverbindungen östlich vom WA 3.2 (zwischen Schulgrundstück und WA 3.2) sowie zwischen WA 3.1 und WA 3.2 auch zum B-Plan 5-105 VE möglich und beabsichtigt.</p> <p>Die positive Bewertung der angestrebten Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Gestaltung der Lärmschutzwand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Gemäß</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Jugendliche vorgesehen und wird von der Rhenaniastraße aus erschlossen. Der Schutz des Spielplatzes mit einer Lärmschutzwand ist hier dringend nötig, da die Rhenaniastraße ggf. als künftige Hauptverkehrsstraße stark vom Verkehrslärm belastet sein wird. Bei der Gestaltung dieser Wand ist dem Artenschutz einerseits (Verhinderung von Vogelschlag) und der Anpassung an die Umgebung durch eine entsprechende Begrünung der Wand andererseits Rechnung zu tragen.</p> <p><u>Schule</u>          Um eine Fläche für die Planung und Errichtung eines Kleinfeldes für die Schule zu haben, wurde der Geltungsbereich um eine gehölzbestandene Fläche erweitert. Auf dieser Fläche sind 40-50-jährige wertvolle Erlen (tw. Höhlenbäume) bestandsbildend. Hier stellt sich die Frage, warum nicht, wie im Wettbewerbsverfahren bereits angedacht, ein Spielfeld auf dem Dach der Schule etabliert werden kann? Aufgrund seiner Habitatqualität sollte der Bereich einer naturnahen Nutzung, z.B. als Naturerfahrungsraum oder Grünes Klassenzimmer, zugeführt werden und nicht als frei zugänglicher Schulhofbereich genutzt werden. Hier kann die Koordinierungsstelle Umweltbildung Spandau sicher wertvolle Gestaltungshinweise liefern.</p>	<p>Erweiterung          Freiflächen          Schule</p>	<p>TF Nr. 5.5 wird aber eine straßenseitige Bepflanzung festgesetzt. Die Gestaltung der Lärmschutzwand ist Bestandteil der Planung des öffentlichen Spielplatzes (Ausführungsplanung) und somit nicht Bestandteil des B-Plans.</p> <p>Die Hinweise zur Gefahr von Vogelschlag, werden an die Bauträgerin bzw. an den künftigen Eigentümer der Fläche (SGA) weitergegeben.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p> <p>Der Schulstandort weicht von der, von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie geforderten Standardgröße von 2,2 ha für einen vierzügigen Gymnasialstandort deutlich ab. Aus diesem Grund und aufgrund der Nähe zum Stadion Haselhorst wurde auf ein Großspielfeld verzichtet und einer kleineren Grundstücksgröße mit einem Kleinspielfeld vom Schul- und Sportamt des Bezirks zugestimmt.</p> <p>Die genannten ökologisch wertvollen, baumbestandenen Flächen am südöstlichen Rand werden in den Geltungsbereich einbezogen, haben dabei aber keinen vorrangig funktionalen Nutzen für die Schule. Vielmehr ist eine Integration der Flächen in das Freiraumkonzept der Schule oder als „Grünes Klassenzimmer“ denkbar. Dies entspricht insgesamt den Zielsetzungen der naturnahen Gestaltung des Außenraums nach den Empfehlungen der Schulraumqualität „Berlin baut Bildung“, SenBJF, April 2017. Zudem erhöht die Fläche den Gestaltungsspielraum bei der Schulplanung im noch durchzuführenden Wettbewerb für die Schule.</p> <p>Der Vorschlag, die Sportflächen auf dem Dach vorzusehen, ist aus funktionalen, ökonomischen und städtebaulichen Gründen nicht angedacht.</p> <p>Städtebaulich spricht Folgendes dagegen: Ein Spielfeld mit Ballabfangzaun hätte eine deutliche Höhenwirkung. Ein mehr als 4-geschossiger massiver Baukörper würde an dem Standort den städtebaulichen Maßstab sprengen, zumal die umliegende Bebauung</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Grünfläche</u></p> <p>Im Zentrum des Plangebietes befindet sich wertvoller alter Baumbestand vorrangig heimischer Arten. Entsprechend des Landschaftsprogramms (Programmplan Landschaftsbild) sollte eine Quartiersbildung durch Entwicklung ebensolcher raumprägender Strukturen und Leitbaumarten entstehen. Im Wettbewerbsverfahren 2018 bestach der Gewinner-Entwurf durch den prozentual großen Anteil des zu erhaltenden Altbaumbestands, an dem sich die Bebauung orientiert. Der geschützte Baumbestand sollte das Zentrum des neuen Wohnquartiers werden. Es ist zu begrüßen, dass der Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens von 2018 mit seinem zentralen Element Freifläche weiterhin verfolgt wird. Gleichzeitig ist jedoch unbegreiflich, warum die Wertigkeit des grünen Freiraums auf der einen Seite das wesentliche Element des Entwurfs ist und auf der anderen Seite insgesamt 54 % des mehrschichtigen Gehölzbestands des Plangebiets überplant werden.</p> <p>Es ist dringend ein höherer Anteil an Bestandsgehölzen zu erhalten. Von besonderer Bedeutung ist der Gehölzbestand südlich der nördlichen Lagerhalle mit bestandsbildenden alten Eichen, deren Verlust als erheblich zu bewerten ist.</p>	<p>Baumbestand</p>	<p>im Norden und Osten der Rhenaniastraße deutlich abnimmt. Aus diesem Grund ist eher eine Abstufung der Gebäudehöhen in der Rhenaniastraße vom WA 2 über die Schule geboten.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die dem Entwurf zugrundeliegende städtebauliche Figur war Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Diesem lag die Idee zugrunde, die Ränder zu bebauen und eine grüne Mitte zu erhalten und zu gestalten. Die Freihaltung des inneren Bereichs hatte zur Folge, dass die straßenbegleitende Randbebauung baulich verdichtet wurde und hier in den Baufeldern schon im Wettbewerbsentwurf ein nur geringer Spielraum für die Gebäudeanordnung und für den Erhalt von Bäumen bestand. Darüber hinaus muss das Geländeniveau der Baufelder vor dem Hintergrund der Regenentwässerung und dem hoch anstehenden Grundwasserstand angehoben werden. Eine direkte Bezugnahme auf den Baumbestand in den Baufeldern ist daher nicht möglich. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass für die Fläche des Plangebietes bereits Baurecht besteht und diese Flächen derzeit analog zu den Baufeldern bebaut werden könnten.</p> <p>Eine Veränderung der städtebaulichen Gliederung zwischen bebauten und unbebauten Flächen hätte umfangreiche Auswirkungen, da dann andere Flächen beansprucht werden müssten. Ein Verschieben oder Teilen des WA 2 ist aus Lärmschutzgründen problematisch, da am Knotenpunkt Daum-/ Ecke Rhenaniastraße die höchsten Lärmbelastungen zu erwarten sind.</p> <p>Der Entwurf schafft eine wichtige Balance zwischen der Schaffung eines Quartiers mit ausreichendem, vor allem bezahlbarem Wohnraum, den Anforderungen an die neue Mobilität (Quartiersgarage), einer lärmrobusten Struktur und einem Erhalt eines großen grünen Innenraums mit einer Vielzahl von wertvollen Gehölzbeständen. Weitere Maßnahmen sind nicht möglich ohne die anderen Belange zu schwächen. Ein großer Teil der Waldfläche und damit der wertgebenden Strukturen im Zentrum des Plangebietes werden durch die geplante Festsetzung der privaten Grünfläche erhalten.</p> <p>Durch die TF Nr. 6.2 ist sichergestellt, dass in den allgemeinen</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Im Geltungsbereich sind zur wohnungsnahen Versorgung der zukünftigen Einwohner nutzbare öffentliche Grünflächen zu sichern. Es gilt ein Richtwert von 6 m<sup>2</sup> / EW. Bei einer Einwohnerzahl von 1.800 sind also gemäß den Vorgaben des LaPro Berlin 1,08 ha wohnungsnah öffentliche Grünflächen zu errichten. Die Anlage von ortsbildprägenden Freiraumstrukturen und –flächen sollte angestrebt werden (Landschaftsprogramm: Programmplan Landschaftsbild). Gemäß Begründungstext (S. 137) soll die Grünfläche nun eine private Grünanlage werden, die öffentlich zugänglich ist. Qualität und öffentliche Zugänglichkeit, Sicherungspflicht, Unterhaltung sowie die Pflege sollen im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Es ist dringend notwendig, diesbezüglich die ökologischen Anforderungen an die Grünfläche mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und dem Straßen- und Grünflächenamt abzustimmen und eine dauerhafte Verfügbarkeit der Grünflächen für die Öffentlichkeit im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsansprüche an die zentrale Grünfläche bestehen. Sie soll naturnah gestaltet und die Bäume mit Waldeigenschaft</p>	<p>Bedarf an Grünflächen</p>	<p>Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 pro angefangener 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Damit soll der Verlust an Baumbestand vor Ort teilweise ausgeglichen werden. Der darüberhinausgehend erforderliche Ausgleich des Baumbestandes erfolgt gemäß Baumschutzverordnung monetär.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p> <p>Kernstück des Quartiers ist die zentrale Grün- und Freifläche, um die sich die Baufelder konzentrieren. Sie hat eine Größe von ca. 19.250 m<sup>2</sup> inkl. des öffentlichen Spielplatzes und 16.550 m<sup>2</sup> ohne. In Kap. III. 3.6.1 der Begründung wird dargestellt, aus welchen Gründen die vormals zu überwiegenden Teilen als öffentliche Parkanlage vorgesehene grüne Mitte nun als private aber öffentlich zugängliche Grünfläche künftig mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsnutzung (siehe dazu Abwägung zu Nr. Nr. 6 LDA) festgesetzt wird. Ein wesentlicher Grund ist, dass der Anteil des sich rechnerisch ergebenden Bedarfs an wohnungsnaher Grünfläche, an dem sich die Bauträgerin nach dem Berliner kooperativen Modell der Baulandentwicklung finanziell zu beteiligen hat, vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechtes mit ca. 900 m<sup>2</sup> gering ist. Dadurch kann die Beschränkung des privaten Eigentums durch die Widmung als öffentliche Grünfläche in dem Umfang (bisher als öffentliche Grünfläche ca. 15.000 m<sup>2</sup>) nicht gerechtfertigt werden.</p> <p>Die Flächen, die Planung und Herstellung der restlichen Parkanlage sowie die Sicherungspflicht, Unterhaltung und Pflege müsste sonst das Land Berlin bzw. der Bezirk übernehmen.</p> <p>Die öffentliche Zugänglichkeit wird die Gerechte zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt. Die Sicherungspflicht, Unterhaltung und Pflege obliegt der Bauträgerin. Dies entlastet den öffentlichen Haushalt bei gleichzeitiger Sicherung des öffentlichen Belanges, der Schaffung und Vernetzung von öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen. Die Grünfläche dient insbesondere den Anwohnenden aber auch der</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>soweit möglich erhalten bleiben. Neben dem öffentlichen Spielplatz sollen Flächen für die Versickerung sowie private Spielflächen und die Kitafreifläche dort integriert werden. Diese Multifunktionalität ist in der Theorie denkbar. In der Praxis wird die Fläche so vielen Nutzungsansprüchen nicht gerecht werden können und kann überdies auch nur als öffentliche Grünfläche in die Bilanzierung eingehen, wenn dem keine anderen Nutzungen entgegenstehen. Sollen z.B. Retentionsflächen für den Wasserrückhalt angelegt werden, so ist dies an dieser Stelle ggf. ein technisches Bauwerk und ist nicht als Grünfläche anrechenbar. Ebenso verhält es sich mit Spielflächen und der Kitafreifläche. Die zentrale Grünanlage kann nur für eine der Nutzungen bilanziert werden.</p> <p>Die Gestaltungsidee der "unaufgeräumten Ecken" (S.87 Begründungstext) sollte dringend hinsichtlich ihres Nutzens für den Natur- und Artenschutz überprüft werden, um nicht lediglich die Schaffung von Ablagerungsorten von Gartenabfällen auszulösen.</p> <p>Positiv hervorzuheben ist, dass eine fußläufige Vernetzung der Teilflächen über den Park und die öffentlich zugänglichen Durchlässe gegeben ist, wodurch die Kita nicht aufgrund eines zu erwartenden Bring- und Abholverkehrs an die öffentliche Straße angebunden sein muss. Dieses Konzept ist zeitgemäß und sollte dringend umgesetzt werden.</p> <p>Den Zielsetzungen des LaPro entsprechend sind siedlungsnahe, ortsbildprägende Grün- und</p>	<p>Natur- / Artenschutz</p> <p>Freiflächen / Vernetzung</p> <p>Siedlungsnahe Grünflächen</p>	<p>umliegenden Nachbarschaft und erfüllt damit auch die Funktion einer wohnungsnahen Grünfläche bei einer Multifunktionalität der Fläche. Die Multifunktionalität der Fläche beeinträchtigt ihre Nutzbarkeit durch die Menschen als Grünfläche nicht, weshalb die Fläche ohne Spielplatz und ggf. eines Teils der Kitafreifläche als wohnungsnaher Freifläche bilanziert werden kann. Damit wird dem Erfordernis von 1,06 ha an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen Rechnung getragen.</p> <p>Die Bäume mit Waldeigenschaften unterliegen dem Schutz des Landeswaldgesetzes. Weitere ökologische Anforderungen an die private Grünfläche werden nicht geregelt.</p> <p>Zudem werden in dem Bereich, wo es erforderlich ist, Altlasten beseitigt und die Flächen damit ökologisch aufgewertet.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Um dennoch eine hohe Wertigkeit der geplanten Parkanlage als Lebensraum für die Avifauna zu ermöglichen, sollen in die spätere Planung auch Strauchpflanzungen aufgenommen werden, die deckungsreiche Bereiche schaffen.</p> <p><b>Änderung: Anpassung der Begründung zur Parkanlage als Lebensraum für Avifauna Kap. II 3.4.3.1 und II 3.5.5.4</b></p> <p>Die positive Resonanz zur Vernetzung der Teilflächen über den Park wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Die Versorgung mit siedlungsnahe öffentlichen Grünflächen ist eine übergeordnete Aufgabe und kann nicht dem einzelnen Planungsgebiet</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Freiflächen zur Erholung der zukünftigen Einwohner unter Beachtung der Mindestanforderungen (Richtwert 7 m<sup>2</sup>/EW) zu entwickeln und zu qualifizieren. Bei einer Einwohnerzahl von 1800 sind dies also 1,26 ha. Die Behauptung (S.147 des Begründungstextes), aufgrund der guten Versorgungssituation im Umfeld sei kein Nachweis des siedlungsnahen Grüns erforderlich, ist hinsichtlich der enormen Wohnungsbaumaßnahmen in den letzten Jahren in der Wasserstadt bei gleichzeitigem Fehlen von öffentlichen Grünanlagen eine Verhöhnung der Grünbelange.</p> <p><u>Vernetzung und Biotopverbund</u></p> <p>Wie auf S.71 im Begründungstext treffend beschrieben, wird durch die Planung die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert. Anstelle einer niedrigen gewerblichen Bebauung wird nun ein lebendiges Quartier entstehen, dessen Bau aber mit Baumfällungen und höherem Nutzungsdruck einhergeht. Die Aussage, dass die Entwicklung des Plangebietes zu einem neuen Quartier sich nicht negativ auf das Gebiet auswirken wird, ist aus naturschutzfachlicher und</p>	<p>Naturschutz / Grünverbindung</p>	<p>angelastet werden. Dies ist vor dem Hintergrund auch nicht Gegenstand des Berliner Modells, welches aufzeigt, was von einem Bauträger verlangt werden kann. Das Gebiet selber deckt deutlich mehr Grünfläche ab, als nach dem Berliner Modell an wohnungsnaher Grünfläche notwendig wäre.</p> <p>Für die Schaffung weiterer Bedarfe, die bereits durch das Planungsrecht des nördlichen Teils des festgesetzten B-Plans VIII-516 entstehen würden, ist das Land Berlin bzw. das Bezirksamt Spandau zuständig.</p> <p>Durch die mittige Grünfläche und Wege wird das Gebiet mit den umliegenden Freiräumen, vernetzt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan kann nicht die ggf. künftigen Defizite im Umfeld lösen. Wie auch auf S.147 Kap. IV 2 „Auswirkung auf die grüne Infrastruktur“ beschrieben wird, werden die Freiräume, die entlang der Havel geplant über die Grünfläche im Gebiet mit den Rohrbruchwiesen durch die Grünverbindungen und die Sicherung von Gehrechten besser vernetzt und kommen ebenfalls den anderen Quartieren zugute. Dies wird in der Begründung Kap. IV. 2 geändert</p> <p>Der Satz: „Aufgrund der guten Versorgungssituation im Umfeld ist ein Nachweis auch nicht gerechtfertigt.“ wird gestrichen.</p> <p><b>Änderung der Begründung Kap. IV 2 zur Versorgungssituation mit Grünflächen.</b></p> <p>Die Aussage bezieht sich auf das Schutzgut Landschaftsbild. In diesem Kontext ist die Entwicklung des Gebiets zu begrüßen. Zwar werden auch Baumfällungen erfolgen, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken, aber insgesamt erfolgt durch die Planung eine Inwertsetzung, da die Gewerbenutzung, die teilweise auch brach liegt oder mit Ablagerungen von Baumaterialien verbunden ist, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung ersetzt wird.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>insbesondere landschaftsplanerischer Sicht sicher anders zu bewerten.</p> <p>Das Quartier und die gesamte Wasserstadt sollen das Zuhause tausender Menschen werden.</p> <p>Doch die Schaffung eines lebenswerten Umfeldes bedeutet weit mehr als die bloße Schaffung von Wohnraum. Es ist von größter Notwendigkeit, den Einwohnern des Quartiers die Anbindung an umliegende Grünräume zu ermöglichen. Das Argument, die Planung beziehe sich nur auf den Geltungsbereich des B-Plans, entbindet den Planer nicht von der Pflicht, die Umgebung und deren Anbindung an das neue Quartier für die Erholungsnutzung mitzudenken. Es wird eine Grünverbindung zur Rhenaniastraße geschaffen. Die Anregung im Umweltbericht, diese Grünverbindung weiter nach Osten zu verschieben, um so einen wertvollen Baumbestand zu integrieren, ist zu untersuchen.</p> <p>Östlich an das Gebiet angrenzend befindet sich die Kleingartenanlage Haselbusch. Kleingärten dienen als wichtiger Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und erfüllen eine wichtige Funktion als Reservoir genetischer Artenvielfalt. Negative Auswirkungen der Wohnbebauung des Gebietes auf die benachbarten Kleingärten sind daher unbedingt zu vermeiden.</p>	<p>Kleingarten- anlage Haselbusch</p>	<p>Dem Bebauungsplan liegt ein Wettbewerbsergebnis unter Beteiligung der Fachbereiche des Bezirksamtes zu Grunde. Wie oben bereits beschrieben, werden die Freiräume durch die private aber öffentlich nutzbare Grünfläche mit der künftigen Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsnutzung und die Zugänge insbesondere mit den Grünflächen an der Spree aber auch der Rohrbruchwiesen besser vernetzt.</p> <p>Durch die gewählte städtebauliche Struktur ergibt sich eine lärmrobuste Struktur, die es ermöglicht, Umweltauswirkungen durch Schall zu reduzieren.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p> <p>Am östlichen Rand des Plangebietes wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Daher wird ein natürlicher Abstand zur Kleingartenanlage geschaffen. Für die Benutzung des geplanten Kleinspielfeldes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ mit Startklappen müsste nach der lärmtechnischen Untersuchung ein Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung / empfindlichen Nutzung 25 m betragen. Dieser Abstand wird auch zu den Anlagen der Kleingartenanlage Haselbusch gewährleistet. Außerdem genießt eine Kleingartenanlage eine geringere Schutzwürdigkeit. Die Zunahme des Verkehrs auf der Rhenaniastraße durch die geplanten übergeordneten Erschließungsmaßnahmen können nicht dem Gebiet angelastet werden, da aus dem Plangebiet selbst ein geringer Anteil der Verkehre (6,5 % in der Rhenaniastr.) resultiert, die durch die Gesamtentwicklung Waterkant</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Der Baumbestand der neu hinzugewonnen Flurstücke 49 und 50 ist weitestgehend zu erhalten und eine Verbindung mit der durch den angrenzenden B-Plan 5-105 geplanten Parkanlage ist anzustreben.</p>	Baumbestand Flurstücke 49	<p>und der Insel Gartenfeld entstehen. Aufgrund des zurzeit bestehenden Planungsrechts durch den nördlichen Teil des B-Plan VIII-516, das dem Geltungsbereich des B-Plans 5-98 weitestgehend entspricht und das Gebiet als Mischgebiet ausweist, wäre mindestens genau so viel Verkehr möglich, wie durch die geplante Entwicklung der Flächen zu erwarten ist. Für die Entwicklung des Gebietes könnte die Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt (16 m) ertüchtigt werden.</p> <p>Durch die Planung ist folglich keine Beeinträchtigung der angrenzenden Kleingartenanlage Haselbusch zu erwarten.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p> <p>Klarstellung: Der Baumbestand befindet sich nicht auf dem Flurstück 50, sondern auf Flurstück 49 und nördlich angrenzend. Diese Fläche wird mit einer Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen festgesetzt.</p>
		<p>Der Altbaumbestand im Zentrum des Plangebiets und die Gehölzstrukturen am östlichen Flächenrand bilden gemeinsam mit den Rhenaniawiesen, dem Rohrbruchteich, den Kleingärten und den Uferstrukturen am Alten Spandauer Schifffahrtskanal einen flächigen Zusammenhang von Lebensräumen. Dieser Biotopverbund darf in seiner ökologischen Funktion nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der jetzige B-Plan Entwurf berücksichtigt diese Belange nicht ausreichend, da demnach die</p>	Schutz Biotopverbund	<p>Einen Übergang zum B-Plan 5-105 VE insbesondere zur Anbindung der dort festgesetzten Parkanlage und als fußläufige Verbindung zwischen der Schule und dem Stadion Haselhorst ist am südlichen Rand des Schulgrundstücks angedacht. Dies wird Thema des für die Schule durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens sein.</p> <p>Des Weiteren sind private Wegeverbindungen östlich vom WA 3.2 (zwischen Schulgrundstück und WA 3.2) sowie zwischen WA 3.1 und WA 3.2 auch zum B-Plan 5-105 VE möglich und beabsichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den geplanten Wohngebieten werden durch die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von mindestens erforderlichen Bäumen (textliche Festsetzung Nr. 6.1) Vegetation bestandene Flächen geschaffen, die als Trittstein im Biotopverbund dienen können. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden im südwestlichen Bereich Altbäume erhalten. Der Erhalt weiterer der Altbäume in der Gemeinbedarfsfläche ist eine Voraussetzung für den noch durchzuführenden Wettbewerb für die Schule. An der östlichen Grundstücksgrenze werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Damit werden Elemente im</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>zentrale Gehölzinsel als private Grünanlage von Randbebauung eingeschlossen werden würde. Grüne Verbindungskorridore im Südwesten zur Havel und im Osten zu den Rhenaniawiesen/ Rohrbruchwiesen, dem Grützmachergraben und dem Alten Spandauer Schifffahrtskanal sind erforderlich.</p> <p><u>Versiegelung</u>          Die Verringerung der Versiegelung um rund 3.500 m<sup>2</sup> wird begrüßt. Leider entsteht in der Gesamtbilanz inkl. Straßenfläche dann doch eine Zunahme der Versiegelung von rund 2%.</p> <p><u>Klimatische Aspekte</u>          Bei der neuen Nutzung als Wohngebiet muss im Plangebiet insbesondere auf die Freihaltung von Kaltluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten geachtet werden. Sie ermöglichen den Luftaustausch und beugen so insbesondere der Erwärmung innerstädtischer Gebiete vor. Bereits im Wettbewerbsverfahren war definiert worden, dass eine Anbindung der Bereiche westlich des Geltungsbereichs an das Plangebiet notwendig ist, um eine Durchlüftung zu gewährleisten.</p> <p>Gemäß Klimagutachten ist hinsichtlich der geplanten Baukörperausrichtung an der Daumstraße eine notwendige Kombination aus schallrobustem Städtebau (straßenbegleitende Abschirmung der Lärmquelle) und offenen Baustrukturen zur Herstellung der Durchlüftung die Herausforderung. Auch das Klimagutachten geht</p>	<p>Versiegelung (Gesamtbilanz)</p> <p>Größere Durchlüftungsachsen schaffen</p>	<p>Biotopverbund gesichert, die einen Austausch von Arten ermöglichen.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Neuversiegelung erfolgt nur im Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche durch die Vorhaltung der Flächenansprüche und ist damit nicht mit der Entwicklung des Wohnquartiers verbunden, sondern mit dem möglicherweise geplanten Ausbau der Straße als Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn im Land Berlin. Die Zunahme der Versiegelung ist auch insgesamt bezogen auf die Gesamtbilanz gering.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p> <p>Dem Ziel einer starken Durchlüftung des Plangebietes steht die Schaffung einer hohen Dichte am Rand zugunsten des Erhalts einer grünen Mitte konträr entgegen. Die Struktur am Rand weist enge Gebäudekörperstellungen auf, um möglichst lärmrobuste Strukturen zu schaffen und so dem Belang der menschlichen Gesundheit Rechnung zu tragen. Änderungen des Städtebaus sind vor dem Hintergrund des Schallschutzes nicht möglich.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>im worst case Szenario von einer schlechten Durchlüftung gen Westen aus. Um das Ziel, eine im Vergleich zu üblichen Berliner Lagen gut durchlüftete und klimatisch entlastete Wohnlage entstehen zu lassen, zu erreichen, sollte dringend die im Klimagutachten empfohlene Breite von ca. 30 m bis 50 m der Durchlüftungsachsen festgesetzt werden.</p> <p><u>Dachbegrünung und Fassadenbegrünung</u></p> <p>Die Festsetzung von 75% Gründächern wird ausdrücklich begrüßt. Hinsichtlich der Gestaltung sind jedoch noch deutliche Mehrwerte zu erreichen. Bisher ist eine extensive Begrünung der Dächer durch das Musterraumprogramm geregelt. Hinsichtlich der Qualität sollte jedoch bei extensiver Begrünung mindestens ein Bodenauftrag von 15 Zentimetern verwendet werden. Extensive Begrünung hat jedoch nur eine geringe Kühlwirkung, da sie bei langer Hitze austrocknet und kein Wasser mehr verdunstet. Um einen höheren klimatischen Effekt zu erreichen, sind intensiv begrünte Dächer mit einem Substrat von 40 bis 60 Zentimeter zu empfehlen. Es erhöht sich das Wasservolumen, das der Boden zu speichern vermag, das Begrünungspotenzial und folglich auch die klimatische Wirkung. Es sollte die Möglichkeit zumindest anteilig intensiver Dachbegrünung geprüft werden (Hinweises. StEP Klima konkret 2016).</p> <p>Auf den Dächern ist auf Oberflächen mit hoher Albedo (helle Farben) zu achten, da sie das Sonnenlicht reflektieren. Das Gebäude heizt sich weniger auf und gibt auch nachts weniger Wärme ab. Das reduziert die nächtliche Hitze in der Stadt</p>	Dachbegrünung	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An den Gebäuden, die zum Park hin orientiert sind und deren Abstandsflächen auf die private Grünfläche fallen, ist eine Erhöhung des Dachaufbaus der extensiven Begrünung möglich und wird in der weiteren Ausführungsplanung beachtet. Eine textliche Festsetzung erfolgt nicht vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Ausführungsplanung noch ein Gestaltungsspielraum erhalten werden soll.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p> <p>Die Farbe der Dächer, die zu 75 % zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nr. 6.2), ist Gegenstand der Ausführungsplanung und wird an den Bauträger weitergegeben.</p>







Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>europäischen Wildvogelarten. Mit neuester Rechtsprechung sind die damals "planungsrelevanten Arten" im Land Berlin "abgeschafft" worden. Es gilt nun, dass alle europ. Brutvogelarten gleichbehandelt werden und bei Revieraufgabe eine Kompensation erfolgen muss.</p> <p>Es sind demnach bzgl. der Brutvögel Art für Art und Revier für Revier Aussagen zu treffen. Je mehr Gehölzrodungen für die Realisierung des Vorhabens notwendig werden (das betrifft auch den Unterwuchs, sofern er Nahrungs- und Versteckfunktionen erfüllt), desto stärker ist von zu kompensierenden Revieren auszugehen.</p> <p>Es gilt auch hier stets das Vermeidungsgebot nach §13 BNatSchG. Auch im Sinne der Vermeidung zeit- und kostenintensiver Kompensationsmaßnahmen ist ein maximaler Erhalt des auf der Fläche vorkommenden Baumbestandes anzustreben.</p> <p>Sofern Fällungen im Einzelfall unvermeidbar sind (und durch den Baumschutz genehmigt werden), muss eine Kartierung der Höhlenbäume auf geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten rechtzeitig vor den geplanten Fällungen erfolgen und unmittelbar vor der Fällung wiederholt werden.</p> <p>Aufbauend auf den Kartierungen von beak 2019 ist ein Artenschutzfachbeitrag mit Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erarbeiten. Hierunter fallen auch Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas und zur umweltverträglichen Außenbeleuchtung.</p>		<p>Allerweltsarten ohne spezifische Lebensraumansprüche, die sich aber in einem landesweit günstigen Erhaltungszustand befinden und über eine große Anpassungsfähigkeit bzw. ein hohes Ausweichvermögen verfügen, werden hiernach zusammengefasst in Gilden geprüft, die anhand vergleichbarer Lebensraumansprüche und Empfindlichkeit geprüft werden. Hierbei handelt es sich nicht um eine Einschränkung des Anwendungsbereichs der Verbote, sondern um eine zulässige vollzugspraktische Bündelung der Arten in Anwendung der Verbote. Die Bündelung erleichtert die Dokumentation der artenschutzrechtlichen Prüfung.</p> <p>Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Land Berlin noch keine Handreichung erarbeitet wurde, wie das EuGH-Urteil für Berlin ausgelegt werden soll, wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Abstimmung geführt, dass eine Betrachtung in Gilden erfolgt.</p> <p>Auf der geplanten privaten Grünfläche wird ein großer Anteil des Baumbestands erhalten. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die Einpassplanung so ausgerichtet, dass prägender Altbaumbestand gesichert werden kann. Weitere Bäume werden über eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Damit wird im Quartier auch zukünftig eine hohe Lebensraumfunktion bestehen. Dem Gebot der Vermeidung wurde durch die Planung weitgehend Rechnung getragen.</p> <p>Eine Kartierung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist erfolgt. In den städtebaulichen Vertrag wird aufgenommen, dass vor Fällungen von Bäumen diese nach geschützten Lebensstätten zu untersuchen sind.</p> <p>Es wird aber ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.</p> <p>Mit der 6. Novellierung der Bauordnung werden Regelungen eingeführt, die in dem auf den Bebauungsplan nachfolgenden Bauantragsverfahren regeln, dass eine Störung bzw. Gefährdung von Tieren reduziert wird. Demnach müssen Gebäude so errichtet werden, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel durch Kollisionen mit der baulichen Anlage (Vogelschlag) nicht deutlich erhöht wird. Ein Regelungserfordernis auf der Ebene des Bebauungsplans entfällt</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><u>Baumschutz</u>            Der Schutz und der Erhalt der wertvollsten Einzelbäume des Baugrundstücks sowie des Waldbestands als künftiges Rahmengrün ist im Rahmen des Vermeidungsgebots nach NatSchGBln und BaumSchVO bei Planung und Durchführung des Vorhabens sicherzustellen.</p> <p><u>Bodenschutz</u>            Fehlanzeige, da die Altlastenflächen in der Zuständigkeit der SenUMVK liegen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u>            Grundlage der fachgutachterlichen Stellungnahme ist der Bericht "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5-98" vom 21.01.2022.            Nach Prüfung des o.g. Berichts ist zu erkennen, dass das Plangebiet sehr stark durch Verkehrslärm belastet wird. An den straßenzugewandten Baugrenzen wird der städtebauliche Orientierungswert (SOW) gemäß DIN 18005 für WA um tags bis zu 13 dB und nachts bis zu 16 dB überschritten; damit wird auch der rechtlich anerkannte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts überschritten. An den lärmabgewandten Seiten werden die SOW tags um bis zu 6 dB, nachts um bis zu 8 dB überschritten.            Ebenso ist zu erkennen, dass mit der Verkehrsprognose 2030 im Vergleich zur IST-Situation 2017 erheblich höhere Verkehrsmengen zugrunde liegen werden. Die durchschnittlichen</p>	<p>Baumschutz / Vermeidungsgebots</p> <p>Schallschutz</p>	<p>damit.</p> <p><b>Änderung: Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags</b>            Auf der geplanten privaten Grünfläche wird ein großer Anteil des Baumbestands erhalten. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die Einpassplanung so ausgerichtet, dass prägender Altbaumbestand gesichert werden kann. Weitere Bäume werden über eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert. Damit wird im Quartier auch zukünftig eine hohe Lebensraumfunktion bestehen. Dem Gebot der Vermeidung wurde durch die Planung weitgehend Rechnung getragen.</p> <p><b>Änderung: Keine</b>            Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung geht im Prognoseplanfall als Worst Case von den Verkehrsdaten (SHP Oktober 2021) für die Gesamtentwicklung und der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstrasse mit einer Straßenbahn für die Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums aus. Dabei ist zu beachten, dass sich sowohl die Hochstufung als Hauptverkehrsstrasse als auch die Straßenbahntrasse von Seiten SenUMVK noch in Prüfung befindet und kein verbindlicher Senatsbeschluss dazu vorliegt. Die Entwicklung des Plangebietes selber trägt nur einen geringen Teil des künftigen Verkehrs (in der Rhenaniastraße 6,5 %) bei. Aufgrund des zurzeit bestehenden Planungsrechts durch den nördlichen Teil des B-Plan VIII-516, das dem Geltungsbereich des B-Plans 5-98 weitestgehend entspricht und das Gebiet als Mischgebiet ausweist, wäre mindestens genau so viel Verkehr möglich, wie durch die geplante Entwicklung der Flächen zu erwarten ist.</p> <p>Trotz der teilweisen Öffnung der Blöcke bieten sie eine Abschirmung für die lärmabgewandten Seiten und stellen eine Lärmrobuste Struktur dar. Eine lärmrobuste Struktur ist dann gegeben, wenn die lärmabgewandten Fassaden vor allem nachts deutlich (mindestens 5 dB(A)) niedriger belastet sind als die lärmzugewandten Fassaden. In</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>täglichen Verkehrsstände (DTV) sind in der Rhenaniatraße verdoppelt und in der Daumstr. um ca. 25 % angestiegen. An der Rhenaniastraße ist zudem eine Tram zu berücksichtigen.</p> <p>Die vielen und breiten Öffnungen zwischen den Baukörpern verhindern eine wirksame Abschirmung der Geräusche. Bei geschlossener Bauweise, die das Sondergebiet und ggf. auch die Gemeinbedarfsflächen einschließt, könnten die SOW auf der lärmabgewandten Seite eingehalten</p>	Lärmrobuste Struktur	<p>der Anlage A in der lärmtechnischen Untersuchung, A. Wilke Abb. 29 z.B. wird deutlich, dass der überwiegende Teil der Blöcke zwischen 45 und 50 dB(A) liegt. Dies stellt aber immer noch eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 dar. Lediglich in den Bereichen an den Öffnungen werden die Orientierungswerte deutlich höher überschritten. Eine weitere Abschirmung durch eine Bebauung im rückwertigen Teil der Blöcke, wie sie im städtebaulichen Konzept vorgesehen ist, konnte noch nicht berücksichtigt werden, da der B-Plan große Baufenster ausweist und die Bebauung nicht weiter konkretisiert.</p> <p>Bis 50 dB(A) nachts liegen im Bereich des Orientierungswertes eines Mischgebietes. Dieses Schutzniveau ist zwar geringer als das, welches der Bewohnerschaft eines Allgemeinen Wohngebietes zugemutet wird, kann aber als Anhaltspunkt für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angesehen werden.</p> <p>Die Auswirkungen mindernder Maßnahmen Tempo 30 und lärmmindernder Asphalt für die Rhenaniastraße wurden geprüft und würden eine Verbesserung der künftigen Situation darstellen. Dies gilt auch für die Daumstraße. Hierauf hat der B-Plan allerdings keinen Einfluss. Für eine Hauptverkehrsstrasse wird ein eigener planfeststellungersetzender B-Plan durchgeführt.</p> <p>Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden in den Fällen, wo die Orientierungswerte mehr als nur gering überschritten werden, Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktionen und andere Maßnahmen, geschlossene baulich verbundene Außenwohnbereiche und bedingte Festsetzungen) getroffen</p> <p>Ein Schließen der Blöcke steht im Widerspruch zu der Öffnung und Vernetzung des Quartiers mit seiner Umgebung. Zudem sind Öffnungen sinnvoll, um wenigstens partiell eine Durchlüftung des Quartiers zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept, das Grundlage des Bebauungsplanes ist, ist wie oben beschrieben Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>werden.</p> <p>Zudem gilt, dass durch Rechtsprechungen zulässige Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte Grenzen gesetzt sind. Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG ist die Planung von Wohngebäuden an verkehrslärmbelasteten Standorten auch bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 um mehr als 10 dB in Einzelfällen zulässig, sofern die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpft, um die Auswirkungen zu verhindern (BVerwG Urteil v. 22.03.2007- 4 CN 2.06). Nach Kuschnerus (Der sachgerechte Bebauungsplan. 2010 - RN 453) sind diese Voraussetzungen erfüllt, sofern zur Lärmquelle hin ausreichender passiver Schallschutz gesichert und "die Bebauung jedenfalls an den rückwärtigen, im Schallschatten gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist, die zumindest dort ein Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulässt".</p> <p>Außerdem ist in besonderer Weise darauf zu achten, dass geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Vergleichbare Anforderungen werden auch im Berliner Leitfaden</p>	<p>Schallschutz Wohnnutzung</p>	<p>Es sieht eine Gebäudestruktur vor, die sich gut für eine Grundrissausrichtung eignet, auch in den Öffnungen können Wohnungen zur lärmabgewandten Seite durchgesteckt werden.</p> <p>In einer Großstadt wie Berlin lässt sich das Wohnen an lauten Straßen nicht vermeiden, auch wenn dies wünschenswert wäre. In diesem Fall würde der Verkehr durch die Gesamtentwicklung der westlichen Wasserstadt und der Insel Gartenfeld verursacht, wenn die Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstrasse ausgebaut werden würde. Der B-Plan reagiert auf diesen Worst-Case-Fall.</p> <p>Es werden folgende Maßnahmen ergriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmrobuste Struktur (siehe oben)</li> <li>- Grundrissausrichtung und</li> <li>- wenn nicht möglich.: besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung</li> <li>- Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen</li> <li>- Bedingte Festsetzungen zum Lärmschutz</li> <li>- Lärmschutzwand für den öffentlichen Spielplatz</li> </ul> <p>Die Festsetzung der Grundrissausrichtung betrifft dabei alle straßenbegleitenden Fassaden und Bereiche, in denen Öffnungen der straßenbegleitenden Bebauung vorgesehen sind.</p> <p>Damit wird dem Belang des Lärmschutzes genüge getan.</p> <p>Eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation könnte durch die Maßnahmen lärmindernder Asphalt bzw. Tempo 30 sowohl in der Rhenaniastraße als auch in der Daumstraße erreicht werden. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Deren Umsetzung kann nur im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plans für die Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstrasse geprüft werden.</p> <p>Als Handlungsbedarf für den Schutz der mit den Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen wird der Schwellenwert von 65 dB(A) für die Tagzeit zugrunde gelegt.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>(Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021) gestellt.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind bereits dann nicht gewährleistet, wenn bei teilgeöffnetem Fenster kein ungestörter Schlaf möglich ist, d.h. bei einem Außenpegel &gt; 45 dB(A) nachts.</p> <p>Im vorliegenden Planentwurf wird dies bei einer Vielzahl von Wohnungen nicht ohne besondere Fensterkonstruktionen zu verwirklichen sein. Mit den besonderen Fensterkonstruktionen sollen gemäß textlicher Festsetzung mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume der betroffenen Wohnungen geschützt werden.</p> <p>Der Verzicht auf eine wirksame lärmrobuste städtebauliche Struktur wird damit begründet, dass auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs mit einer gelockerten Blockstruktur aufgebaut werde. Die positiven Aspekte des Konzepts werden aber nicht gegen die gravierenden negativen Folgen stärkerer Lärmbelastung abgewogen. Neben den gesundheitlichen Risiken und deren externen Kosten sind dies*:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Minderung der Wohnzufriedenheit und Wohndauer,</li> <li>• Immobilienwert- und Steuerverluste, Soziale Folgen bei mangelnder Umweltgerechtigkeit, Leistungs- und Lernminderungen,</li> <li>• Mehrkosten für besondere Fenster-</li> </ul>	Schallschutz (Abwägung)	<p>In der TF Nr. 5.2 wird geregelt, dass die davon betroffenen Fassaden entlang der Daumstraße und der Rhenaniastraße sowie Bereiche, in denen Öffnungen zulässig sind, als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten sind. Diese betroffenen Bereiche reichen allerdings aufgrund der höheren Schwelle weniger tief ins Gebiet hinein.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet, indem – wo erforderlich – die o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.</p> <p>In der TF Nr. 5.1 ist auch geregelt, dass für die Ecksituationen in denen kein Durchstecken der Wohnungen möglich ist, in der Hälfte der Aufenthaltsräume bei einem Fenster eine besondere Fensterkonstruktionen oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen sind. Die Festsetzung gewährleistet, dass ein ungestörtes Schlafen bei gekippten Fenster bzw. ausreichender Frischluftzufuhr gewährleistet wird.</p> <p>Wie oben beschrieben, stellt die Bebauung trotz der Öffnungen eine lärmrobuste Struktur dar. Durch die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Nrn. 5.1 bis 5.4 dienen dem Schutz vor Lärm und der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in einem trotz hoher Verkehrsbelastung sehr attraktiven Quartier in Havelnähe. Das Gebiet östlich und westlich der Havel befindet sich funktional im Umbruch und wird sich von einer bisher eher gewerblichen/industriellen Nutzung in ein Wohnquartier, der Waterkant, entwickeln. Der Verkehrslärm resultiert aus dieser Eigenentwicklung, allerdings nur zu einem geringen Anteil.</p> <p>Ausgleichend wirkt sich aus, dass im Rahmen dieser Entwicklung das Havelufer als Frei- und Erholungsraum für Bewohnende und Anwohnende erschlossen wird. Zur Havel und auch im Plangebiet selber entstehen ruhigere öffentliche und private, öffentlich zugängliche Bereiche, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben. Die private,</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>konstruktionen und verglaste Balkons,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrkosten für Lärmschutzwand.</li> </ul> <p>Auch der Möglichkeit, Wohnungen nachts ausreichend und ohne erhebliche Lärmbelästigung lüften und abkühlen zu können, wird vor dem Hintergrund der für den Berliner Raum prognostizierten Zunahme der Häufigkeit und Dauer von Hitzeperioden größere Bedeutung zukommen.</p> <p>Auch dies ist in Wohnungen nicht möglich, deren Fenster wegen hoher Lärmpegel nur spaltbreit oder gar nicht geöffnet werden können.</p> <p>Die straßenseitigen Baugrenzen sind nach der Bewertung des Umweltbundesamtes gesundheitlich riskanten Lärmpegeln ausgesetzt. Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der lärmabgewandten Fassaden wurden nicht konsequent ergriffen, so dass auch an diesen Fassaden erhebliche Belästigungen durch Verkehrslärm in Kauf genommen werden. Die o.g. Anforderungen lt. BVerwG (Urteil v. 22.03.2007- 4 CN 2.06) für die Zulässigkeit werden in dem vorliegenden Planentwurf nicht erfüllt, da wirksame bauliche und technische Möglichkeiten zum Lärmschutz nicht ausgeschöpft wurden.</p>	Schallschutzmaßnahmen	<p>öffentlich zugängliche Freifläche und der öffentliche Spielplatz im Plangebiet sind weitgehend vor Verkehrslärm geschützt.</p> <p>Höhere Kosten sind kein Belang, der in die Abwägung eingestellt werden kann.</p> <p>Die Grundrissausrichtung dient dazu, die Wohnungen so auszurichten, dass Aufenthaltsräume nachts belüftet werden können (siehe oben).</p> <p>Zu den klimatischen Auswirkungen der Öffnung der Blöcke siehe oben.</p> <p>Ein Abrücken der Gebäude oder eine Schallschutzwand widersprechen dem städtischen Anspruch nach Fassung und Erlebarmachen des öffentlichen Raums und der Adressbildung und kommen aus den städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Vor diesem Hintergrund soll die Grundrissausrichtung festgesetzt werden.</p> <p>Wie oben bereits beschreiben, könnte eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation durch die Maßnahmen lärmindernder Asphalt bzw. Tempo 30 sowohl in der Rhenaniastraße als auch in der Daumstraße erreicht werden. Der Schwellenwert der Zumutbarkeit tags von 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) würde dann eingehalten, machen aber die o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen trotzdem nicht entbehrlich. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, sondern eines ggf. planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans für eine Hauptverkehrsstraße.</p> <p>Zur Wirkung der lärmrobusten Struktur siehe oben.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b></p> <p><b>Korrektur Größe des Geltungsbereichs in der Begründung</b></p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				<p><b>Änderung der Begründung Kap. IV 2 zur Versorgungssituation mit Grünflächen</b></p> <p><b>Änderung der Begründung Kap II 3.4.3.1 und II 3.5.5.4</b></p> <p><b>Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags</b></p>
40.	Bezirksamt Spandau von Berlin, Schul- und Sportamt	<p>Grundsätzlich ist – wie in der Stellungnahme vom 08.06.2020 zur frühzeitigen TÖB gegenüber dem Stadtentwicklungsamt Spandau bereits dargestellt – weiterhin festzustellen, dass Flächen des Fachvermögens Schule und Sport nicht im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes liegen. Dessen ungeachtet sind die Belange des Schul- und Sportamtes jedoch berührt und bedürfen nicht nur aufgrund des sich in dieser Region abzeichnenden Bevölkerungs- und Schülerzuwachses einer gesonderten Betrachtung, sondern insbesondere deshalb, weil der B-Plan-Entwurf u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Schule für den Neubau eines 4-zügigen Gymnasiums schaffen soll.</p> <p>Das Schul- und Sportamt begrüßt es daher weiterhin ausdrücklich, dass mit dem B-Plan 5-98 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule für den Neubau eines 4-zügigen Gymnasiums planungsrechtlich festgesetzt werden soll und dass nunmehr – wie in der Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB vorgeschlagen – der Geltungsbereich des B-Plans um die Flurstücke 49 und 50 (beide in Privatbesitz) des Grundstücks Rhenaniastraße 35 erweitert wurde. Die diesbezügliche Beschreibung des zeitlichen Ablaufs der Entwicklung der Fläche für Gemeinbedarf auf Seite 102/103 der Begründung</p>	<p>Berührung der Belange des Schul- und Sportamtes</p> <p>Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die positive Resonanz auf die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und zu den Ausführungen in der Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p>





Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>den planenden Büros, die an dem vorgesehenen Wettbewerb für den Bau des Gymnasiums teilnehmen werden, möglichst große Flexibilität bei der Umsetzung des Neubauprojekts.</p> <p><u>Schule</u>            Die bereits in der frühzeitigen Trägerbeteiligung getroffenen, einführenden Aussagen zur schulischen Infrastruktur bleiben unberührt, nachfolgend werden daher lediglich die Kapazitätsbetrachtungen angepasst. Diese sollten in der Begründung zum B-Plan im Abschnitt IV – Auswirkungen der Planung – entsprechend den nachfolgenden Ausführungen aktualisiert werden.</p> <p><u>I Grundschulen</u></p> <p><u>Kapazitätsbetrachtung</u>            Vorbemerkung:            Bei der auf die Schulregionen Haselhorst und Siemensstadt bezogene Kapazitätsbetrachtung ist darauf hinzuweisen, dass derzeit sowohl die Ist-Schülerzahl 2021/22 der Bernd-Ryke-Grundschule (05G13) als auch der Grundschule an der Pulvermühle (05G28) über der Zahl der in den beiden Einschulungsbereichen jeweils melderechtlich registrierten schulpflichtigen Kinder liegt. Grund hierfür ist u.a. an der 05G28 die Einrichtung von sogenannten "Vorläuferklassen" für eine im Bau befindliche Grundschule im OT Hakenfelde, deren Fertigstellung zum Frühjahr 2023/24 geplant ist. Diese Vorläuferklassen sollen in die neue Schule wechseln, so dass dann mit einer Reduzierung der IST-Schülerzahl zu rechnen ist. Auch die an beiden Standorten sowie an der in</p>	<p>Kapazitätsbetrachtung Schulen</p>	<p>Die Kapazitätsbetrachtung und die Bedarfsentwicklung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung in Kap. IV.1 aktualisiert.</p> <p>Die Kapazitätsbetrachtung zur den Grundschulen wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung in Kap IV 1 aktualisiert.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung																														
		<p>Siemensstadt liegenden Robert-Reinick-Grundschule (05G11) eingerichteten sogenannten Willkommensklassen für Kinder ohne Deutschkenntnisse verfälschen derzeit die Zahlen etwas, da es sich nicht immer um Kinder handelt, die im jeweiligen Einschulungsbereich wohnen, sondern z.B. um Schulpflichtige, die ebenfalls aus dem OT Hakenfelde stammen und dort in Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge wohnen. Für die Darstellung des derzeitigen Defizits und der nachfolgenden Bedarfsentwicklung wurden daher die IST-Schülerzahlen der 3 Grundschulen um die Schülerzahlen der Vorläuferklassen und der Willkommensklassen gemindert.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Züge</th> <th>Kapazität*</th> <th>Schülerzahl 2021/22**</th> <th>Schülerzahl 2021/22***</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05G11</td> <td>4</td> <td>576</td> <td>606</td> <td>596</td> </tr> <tr> <td>05G13</td> <td>3,5</td> <td>504</td> <td>608</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>05G28</td> <td>3,5</td> <td>504</td> <td>544</td> <td>458</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td><b>11</b></td> <td><b>1.584</b></td> <td><b>1.758</b></td> <td><b>1.654</b></td> </tr> <tr> <td><b>Defizit</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>-174</b></td> <td><b>-70</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>* 1 Zug = je 1 Klasse in den Jahrgangsstufe 1-6 mit einer Frequenz von 24 SuS = 144 Plätze                      ** Schülerzahl 2021/22 gemäß IST-Statistik der allgemein bildenden Schulen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Stichtag 03.09.2021                      *** Schülerzahl 2021/22 gemäß IST-Statistik der allgemein bildenden Schulen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Stichtag 03.09.2021; bereinigt um WK-SuS an 05G11 /G13; bereinigt um WK-SuS u. SuS in Vorläuferklassen an 05G28</p> <p>Mit Beginn des Schuljahres 2021/22 war bei der Schulplatzversorgung in den Ortsteilen Haselhorst und Siemensstadt bereits ein Defizit von rd. 70 Plätzen zu verzeichnen, welches sich durch die zahlreichen Wohnbauvorhaben - insbesondere im</p>		Züge	Kapazität*	Schülerzahl 2021/22**	Schülerzahl 2021/22***	05G11	4	576	606	596	05G13	3,5	504	608	600	05G28	3,5	504	544	458	<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>1.584</b>	<b>1.758</b>	<b>1.654</b>	<b>Defizit</b>			<b>-174</b>	<b>-70</b>		Die Begründung Kap IV 1 wird aktualisiert.
	Züge	Kapazität*	Schülerzahl 2021/22**	Schülerzahl 2021/22***																														
05G11	4	576	606	596																														
05G13	3,5	504	608	600																														
05G28	3,5	504	544	458																														
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>1.584</b>	<b>1.758</b>	<b>1.654</b>																														
<b>Defizit</b>			<b>-174</b>	<b>-70</b>																														

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung																																																																																																																																																																
		<p>Ortsteil Haselhorst- auch weiterhin erheblich erhöhen wird. Das Defizit kann derzeit nur durch schulorganisatorische Maßnahmen (Erhöhung von Klassenfrequenzen) und durch zusätzliche Räume (Container) an der GS an der Pulvermühle ausgeglichen werden. Die Container stehen nunmehr längstens bis zum Ende des Jahres 2023 zur Verfügung.</p> <p><u>Bedarfsentwicklung</u></p> <p><u>a) Nachfrageentwicklung im Bestand:</u></p> <p>Grundlage: melderechtlich registrierte Einwohner der Geburtenjahrgänge 2010-2021, Einwohner-Daten des Amtes für Statistik, Stichtag 31.12.2021</p> <table border="1" style="font-size: 0.8em;"> <thead> <tr> <th colspan="10">Ist</th> </tr> <tr> <th>Geburtsjahr</th> <th>14/15</th> <th>13/14</th> <th>12/13</th> <th>11/12 <sup>2</sup></th> <th>2011 <sup>1</sup></th> <th>2010</th> <th>Summe EW</th> <th>SuS 21/22</th> <th>Quote %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alter</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>05G11</td> <td>106</td> <td>122</td> <td>119</td> <td>126</td> <td>96</td> <td>114</td> <td>883</td> <td>596</td> <td>87,3</td> </tr> <tr> <td>05G13</td> <td>115</td> <td>108</td> <td>97</td> <td>87</td> <td>51</td> <td>96</td> <td>554</td> <td>600</td> <td>108,3</td> </tr> <tr> <td>05G28</td> <td>108</td> <td>83</td> <td>95</td> <td>95</td> <td>86</td> <td>92</td> <td>536</td> <td>458</td> <td>85,0</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>329</b></td> <td><b>313</b></td> <td><b>311</b></td> <td><b>308</b></td> <td><b>213</b></td> <td><b>302</b></td> <td><b>1.776</b></td> <td><b>1.654</b></td> <td><b>93,1</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="font-size: 0.8em;"> <thead> <tr> <th colspan="10">Prognose</th> </tr> <tr> <th>Geburtsjahr</th> <th>20/21</th> <th>19/20</th> <th>18/19</th> <th>17/18</th> <th>16/17</th> <th>15/16</th> <th>Summe EW</th> <th>SuS 27/28</th> <th>Quote %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alter</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="font-size: 0.8em;"> <thead> <tr> <th colspan="10">Einschulungsjahr</th> </tr> <tr> <th>Einschulungsjahr</th> <th>2027/28</th> <th>2026/27</th> <th>2025/26</th> <th>2024/25</th> <th>2023/24</th> <th>2022/23</th> <th>Summe EW</th> <th>SuS 27/28</th> <th>Quote %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05G11</td> <td>100</td> <td>132</td> <td>120</td> <td>114</td> <td>115</td> <td>140</td> <td>721</td> <td>820</td> <td>87,3</td> </tr> <tr> <td>05G13</td> <td>137</td> <td>131</td> <td>115</td> <td>110</td> <td>130</td> <td>116</td> <td>738</td> <td>799</td> <td>108,3</td> </tr> <tr> <td>05G28</td> <td>108</td> <td>121</td> <td>110</td> <td>116</td> <td>102</td> <td>105</td> <td>662</td> <td>563</td> <td>85,0</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>345</b></td> <td><b>384</b></td> <td><b>345</b></td> <td><b>340</b></td> <td><b>347</b></td> <td><b>360</b></td> <td><b>2.121</b></td> <td><b>1.991</b></td> <td><b>93,8</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1</sup> geboren im Zeitraum 01.01.2011 bis 30.09.2011 (bis 2011 Zeitraum 01.01. bis 31.12. eines Jahres)</p> <p><sup>2</sup> geboren im Zeitraum 01.10 .2011 bis 30.09.2012 (ob 11/12 Zeitraum 01.10. bis 30.09. eines Jahres)</p> <p>Unter der Voraussetzung einer gleichbleibenden Strukturquote wäre allein durch die altersbedingte Entwicklung der Bestandsbevölkerung, also der bereits in der Region lebenden Kinder, die noch nicht schulpflichtig sind, ein Anstieg der Schülerzahlen im Grundschulbereich von rd. 1.660 um 340 SuS auf ca. 2.000 in den Schulregionen Haselhorst und Siemensstadt zu erwarten.</p> <p>Die Berechnung der Strukturquote ist regelmäßig</p>	Ist										Geburtsjahr	14/15	13/14	12/13	11/12 <sup>2</sup>	2011 <sup>1</sup>	2010	Summe EW	SuS 21/22	Quote %	Alter	6	7	8	9	10	11				05G11	106	122	119	126	96	114	883	596	87,3	05G13	115	108	97	87	51	96	554	600	108,3	05G28	108	83	95	95	86	92	536	458	85,0	<b>Summe</b>	<b>329</b>	<b>313</b>	<b>311</b>	<b>308</b>	<b>213</b>	<b>302</b>	<b>1.776</b>	<b>1.654</b>	<b>93,1</b>	Prognose										Geburtsjahr	20/21	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16	Summe EW	SuS 27/28	Quote %	Alter	0	1	2	3	4	5				Einschulungsjahr										Einschulungsjahr	2027/28	2026/27	2025/26	2024/25	2023/24	2022/23	Summe EW	SuS 27/28	Quote %	05G11	100	132	120	114	115	140	721	820	87,3	05G13	137	131	115	110	130	116	738	799	108,3	05G28	108	121	110	116	102	105	662	563	85,0	<b>Summe</b>	<b>345</b>	<b>384</b>	<b>345</b>	<b>340</b>	<b>347</b>	<b>360</b>	<b>2.121</b>	<b>1.991</b>	<b>93,8</b>		Die Bedarfsentwicklung Grundschulen wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung in Kap IV 1 aktualisiert.
Ist																																																																																																																																																																				
Geburtsjahr	14/15	13/14	12/13	11/12 <sup>2</sup>	2011 <sup>1</sup>	2010	Summe EW	SuS 21/22	Quote %																																																																																																																																																											
Alter	6	7	8	9	10	11																																																																																																																																																														
05G11	106	122	119	126	96	114	883	596	87,3																																																																																																																																																											
05G13	115	108	97	87	51	96	554	600	108,3																																																																																																																																																											
05G28	108	83	95	95	86	92	536	458	85,0																																																																																																																																																											
<b>Summe</b>	<b>329</b>	<b>313</b>	<b>311</b>	<b>308</b>	<b>213</b>	<b>302</b>	<b>1.776</b>	<b>1.654</b>	<b>93,1</b>																																																																																																																																																											
Prognose																																																																																																																																																																				
Geburtsjahr	20/21	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16	Summe EW	SuS 27/28	Quote %																																																																																																																																																											
Alter	0	1	2	3	4	5																																																																																																																																																														
Einschulungsjahr																																																																																																																																																																				
Einschulungsjahr	2027/28	2026/27	2025/26	2024/25	2023/24	2022/23	Summe EW	SuS 27/28	Quote %																																																																																																																																																											
05G11	100	132	120	114	115	140	721	820	87,3																																																																																																																																																											
05G13	137	131	115	110	130	116	738	799	108,3																																																																																																																																																											
05G28	108	121	110	116	102	105	662	563	85,0																																																																																																																																																											
<b>Summe</b>	<b>345</b>	<b>384</b>	<b>345</b>	<b>340</b>	<b>347</b>	<b>360</b>	<b>2.121</b>	<b>1.991</b>	<b>93,8</b>																																																																																																																																																											

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>nur eine Momentaufnahme. Berlinweit liegt diese Strukturquote bei durchschnittlich 90 %. Die Quote kann sich auf Grund äußerer Faktoren (verstärkter Wegzug aus / Zuzug in eine Region) oder innerer Faktoren (Veränderung der Zügigkeit einer Schule, Nachfrageentwicklung einer Schule etc.) kurzfristig ändern. Es bedarf daher einer regelmäßigen Aktualisierung der Strukturquote anhand aktueller Daten, um die o.g. Prognosezahlen jeweils anzupassen. Grundsätzlich wird z.B. seitens des bezirklichen Schulamtes damit gerechnet, dass durch die Inbetriebnahme der neuen Grundschule im angrenzenden OT Hakenfelde mittelfristig auch an der 05G13 die Strukturquote unterhalb von 100% sinken wird.</p> <p><u>b) Bedarfsentwicklung aus dem Bebauungsplan 5-98:</u></p> <p>Aus dem Bebauungsplan 5-98 ergeben sich gemäß B-Plan-Begründung rechnerisch 893 Wohneinheiten, die bei einer angenommenen Belegung von zwei Einwohnern je WE einen Bevölkerungszuwachs von rund 1.786 Einwohnern in den Bereich generieren.</p> <p>Nach den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergäbe sich daraus rechnerisch ein Grundschulplatzbedarf von rd. 96 Plätzen (1.786 EW x 6% (entspr. 1% pro Jahrgangsstufe 1-6) x 90%). Dies entspricht rechnerisch einem Bedarf von etwa 0,7 Grundschulzügen.</p> <p>Gleichwohl können für einen Großteil dieser Schulplätze in Bezug auf das Berliner Modell keine Folgekosten für die soziale Infrastruktur "Grundschule" mehr geltend gemacht werden, da</p>	<p>Vorschlag Beteiligung an Kosten Gemeinschafts- schule Gartenfeld</p>	<p>Die Bedarfsentwicklung und der Vorschlag zur Beteiligung an der Gemeinschaftsschule auf der Insel Gartenfeld ist bereits im Kap. IV 1. der Begründung dargestellt und hat seinen Niederschlag im städtebaulichen Vertrag gefunden. Sen Fin hat im Schreiben von 08.04.2022 den Ankauf des Schulgrundstücks auf der Insel Gartenfeld grundsätzlich freigegeben.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>gemäß den Ausführungen in der Begründung zum B-Plan aufgrund des schon bestehenden Baurechts des B-Plans VIII-516 bereits 668 Wohnungen zulässig wären, was rechnerisch bereits rund 72 Plätzen und 0,5 Grundschulzügen entspricht. Dies bedeutet nunmehr in der Konsequenz, dass die GEWOBAG als Projektträgerin im Gegensatz zu unseren Ausführungen in der Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB vom 08.06.2020 nur noch zur Finanzierung von ca. 24 Plätzen herangezogen werden könnte, die über das bestehende Baurecht hinaus entstehen.</p> <p>Von Seiten des bezirklichen Schulamtes wird weiterhin vorgeschlagen, für diese Plätze – sofern sich auch die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft GEWOBAG als Projektträgerin an den Folgekosten zur Entwicklung sozialer Infrastruktur in der Region beteiligen muss und dies über einen noch abzuschließenden Städtebaulichen bzw. Durchführungsvertrag geregelt wird - eine Beteiligung an den Kosten für das Vorhaben Errichtung einer Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe auf der Insel Gartenfeld, welches durch die HOWOGE umgesetzt werden soll, vorzusehen.</p> <p><u>c) Nachfrageentwicklung durch weitere Wohnungsbaupotentiale in der Region / Verdichtung im Bestand</u></p> <p>Im WoFIS (Stand 24.02.2022) sind neben dem Projekt Daumstraße/Rhenaniastraße im Ortsteil Haselhorst 12 weitere potentielle Bauvorhaben (einschließlich des Großprojekts Insel Gartenfeld) mit einem Volumen von weiteren 8.004 WE gelistet, die gem. Berechnung nach dem Berliner</p>		<p>Die Nachfrageentwicklung durch weitere Wohnungsbau-potentiale in der Region wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung in Kap. IV.1 aktualisiert.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung																																				
		<p>Modell zusammen einen zusätzlichen Grundschulplatzbedarf von etwa 864 Schulplätzen – also etwa 6 Zügen Grundschule – generieren würden.</p> <p>Für den Ortsteil Siemensstadt sind 2 weitere potentielle Bauvorhaben mit einem Volumen von insgesamt 1.803 WE gelistet. Diese Wohneinheiten würden gemäß Berechnung nach dem Berliner Modell einen zusätzlichen Grundschulplatzbedarf von etwa 195 Schulplätzen generieren. Dies entspricht etwa 1,4 Zügen Grundschule.</p> <p>Nicht berücksichtigt werden bei dieser Betrachtung kleinere Bauvorhaben (Verdichtungen im Bestand), die bereits in Bereichen eines festgesetzten Bebauungsplans liegen. Dazu gehören z.B. Dachausbauten, Lückenschließungen etc.</p> <p><u>Gegenüberstellung Kapazität / Bedarf</u>            Die Grundschulplatzsituation stellt sich – sollten keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden – in der Region Haselhorst / Siemensstadt wie folgt dar:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Prognose</th> <th style="width: 15%;">Züge</th> <th style="width: 15%;">Kapazität</th> <th style="width: 55%;">Bedarf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>Schülerzahl 2027/28 (Bestandsbevölkerung und Wohnungsbau)</b></td> </tr> <tr> <td>05G11</td> <td style="text-align: center;">4,0</td> <td style="text-align: center;">576</td> <td style="text-align: center;">629</td> </tr> <tr> <td>05G13</td> <td style="text-align: center;">3,5</td> <td style="text-align: center;">504</td> <td style="text-align: center;">799</td> </tr> <tr> <td>05G28<sup>1)</sup></td> <td style="text-align: center;">4,0</td> <td style="text-align: center;">576</td> <td style="text-align: center;">563</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Wohnungsbaupotential B-Plan 5-98</b></td> <td style="text-align: center;">96</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Wohnungsbaupotentiale Haselhorst</b></td> <td style="text-align: center;">864</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Wohnungsbaupotentiale Siemensstad</b></td> <td style="text-align: center;">195</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td style="text-align: center;"><b>11,5</b></td> <td style="text-align: center;"><b>1.656</b></td> <td style="text-align: center;"><b>3.146</b></td> </tr> </tbody> </table>	Prognose	Züge	Kapazität	Bedarf				<b>Schülerzahl 2027/28 (Bestandsbevölkerung und Wohnungsbau)</b>	05G11	4,0	576	629	05G13	3,5	504	799	05G28 <sup>1)</sup>	4,0	576	563	<b>Wohnungsbaupotential B-Plan 5-98</b>			96	<b>Wohnungsbaupotentiale Haselhorst</b>			864	<b>Wohnungsbaupotentiale Siemensstad</b>			195	<b>Gesamt</b>	<b>11,5</b>	<b>1.656</b>	<b>3.146</b>	Kapazität / Bedarf	Die Gegenüberstellung Kapazität / Bedarf wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung in Kap. IV.1 aktualisiert.
Prognose	Züge	Kapazität	Bedarf																																					
			<b>Schülerzahl 2027/28 (Bestandsbevölkerung und Wohnungsbau)</b>																																					
05G11	4,0	576	629																																					
05G13	3,5	504	799																																					
05G28 <sup>1)</sup>	4,0	576	563																																					
<b>Wohnungsbaupotential B-Plan 5-98</b>			96																																					
<b>Wohnungsbaupotentiale Haselhorst</b>			864																																					
<b>Wohnungsbaupotentiale Siemensstad</b>			195																																					
<b>Gesamt</b>	<b>11,5</b>	<b>1.656</b>	<b>3.146</b>																																					

1) Die Kapazität der 05G28 konnte zum Schuljahr 2020/21



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>durch die Inbetriebnahme eines Schülgängzungsbaus in Modulbauweise (MEB) bereits um 1 Zug auf 3,5 Züge erweitert werden. Erst nach Auszug der Filiale der Schule am Gartenfeld (geplant zum SJ 2022/23, verzögert erwartet 1. Quartal 2023) wird dann die Erweiterung um 1/2 Zug auf dann 4 (Ziel-)Züge erreicht sein.</p> <p>Nach derzeitigem Stand würde sich das Schulplatzdefizit, welches sich auf Grund der in dieser Schulregion bereits lebenden (noch nicht schulpflichtigen) Kinder, sowie aus den dort geplanten Wohnungsbauvorhaben entwickeln würde, auf etwa 1.490 Schulplätze – mithin 10,3 Züge Grundschule – belaufen.</p> <p>Da auch weiterhin die Erweiterung der Kapazität an den Bestandsschulen nicht mehr möglich ist, kommt nur der Neubau von Schulen zur Deckung des Defizits in Betracht (s. auch III):</p> <p>Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau einer Gemeinschaftsschule (GemS Insel Gartenfeld) mit 4 Zügen Primarstufe (Grundschule), 6 Zügen Sekundarstufe I und 2 Zügen Sekundarstufe II (im Rahmen des B-Plans 5-109)</li> <li>- Erweiterung der Schule an der Jungfernhöhe, OT Siemensstadt, um eine 2-zügige Primarstufe (Grundschule), eine 2-zügige Sekundarstufe I und eine 2-zügige Sekundarschule II (im Rahmen des B-Plans 5-110)</li> <li>- Neubau einer Grundschule mit 4 Zügen, davon 2 Züge als Staatliche Europa-schule (SESB), im Entwicklungsgebiet Siemensstadt<sup>2</sup></li> </ul>		

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>würden nach aktuellem Planungsstand (März 2022) 10 zusätzliche Grundschul-/ Primarstufenzüge in den Regionen Haselhorst und Siemensstadt bis zum Schuljahr 2030/31 realisiert werden können. Dadurch könnte der entstehende Grundschulplatzbedarf, der sich aus der bereits in der Region lebenden Bevölkerung sowie den dort geplanten Wohnbauvorhaben errechnet, langfristig gedeckt werden.</p> <p><u>II Oberschulen</u>  <u>Kapazitätsbetrachtung</u></p> <p>Wie in der Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB bereits ausgeführt und von Ihnen in die Begründung des B-Plans auf Seite 146 folgerichtig übernommen, ist festzustellen, dass der Bedarf an Oberschulplätzen bei der planungsrechtlichen Abwägung von kleinteiligen B-Plan-Verfahren in der Regel nicht bewertet wird, da für die Schularten Gymnasium, Integrierte Sekundarschule (ISS) und Gemeinschaftsschule (GemS) nur eine gesamtbezirkliche Betrachtung möglich ist.</p> <p>Weiterhin wird gesamtbezirklich <u>ohne</u> den Neubau von zusätzlichen Oberschulen mittel- bis langfristig ein hohes Defizit bei den Schulplätzen in der Sekundarstufe I erwartet. Allerdings wurden die Grundlagen zur Ermittlung von Schulplatzbedarfen im (Ober-)Schulbereich zum Schuljahr 2020/21 verändert.</p> <p>Weist das Ergebnis des Monitorings von 2019 bis zum Schuljahr 25/26 noch ein Defizit von 22 Zügen (-16,6 Züge ISS/GemS und -5,4 Züge Gymnasium) aus, so wird im Ergebnis des Monitorings 2020/21 im gesamten Bezirk Spandau mittel- bis langfristig</p>	Oberschulen	Die Kapazitätsbetrachtung Oberschulen wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung in Kap. IV.1 aktualisiert.

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>bis zum Schuljahr 2028/29 nun ein Kapazitätsdefizit von etwa 15 Zügen prognostiziert (-12 Züge ISS/GemS und -3 Züge Gymnasium).</p> <p>Erläuternd ist jedoch hinzuzufügen, dass die als Basis für die Ermittlung des Schulplatzbedarfs in der Sekundarstufe I verwendete Anteilsquote (= Aufteilungsquotient des Gesamtbedarfs an Schulplätzen auf die Schularten ISS/GemS und Gymnasium) jedoch ähnlich wie die Strukturquote im Grundschulbereich schwankend und zudem in jedem Bezirk unterschiedlich ausgeprägt ist. Sie hängt davon ab, wie viele Schulen einer Schulart in dem jeweiligen Bezirk liegen und wie hoch die jeweilige bezirkliche Platzkapazität ist. Vor diesem Hintergrund ist es für den Bezirk unerlässlich- und dies im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie- durch den <u>Neubau eines 4-zügigen Gymnasiums</u> (mit 464 Plätze in der Sek I und 200 Plätzen in der Sek II) sowohl die Schulplatzkapazität im Bereich der Sekundarstufe I insgesamt zu erhöhen und damit das gesamtbezirkliche Defizit zu verringern als auch ausreichend Vorsorge für den Fall zu treffen, dass sich die Anteilsquote wieder in Richtung eines höheren Schulplatzbedarfs in der Schulart Gymnasium verschiebt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des in der Begründung zum B-Plan auf Seite 146 korrekt dargestellten Sachverhaltes, dass der Ortsteil Haselhorst über keine Oberschule und die Region Siemensstadt nur über eine 4-zügige ISS und ein 4-zügiges Gymnasium verfügt, hat die durch den B-Plan vorgesehene planungsrechtliche Sicherung eines (Ober-) Schulstandortes in diesem Gebiet mit Blick auf das vorhandene Schulnetz im Bezirk Spandau</p>		

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>daher eine große Bedeutung. In den Regionen Haselhorst und Siemensstadt wurden bereits knapp 800 Wohnungen fertig gestellt. Darüber hinaus sind gemäß der WoFIS-Datenbank (Stand: 24.02.2022) einschließlich des Wohnungsbauprojektes aus dem vorliegenden B-Plan 5-98 noch immer ca. 10.700 WE in Planung, die rechnerisch in der Folge einen Schulplatzbedarf allein in der Sekundarstufe I von rd. 850 Plätzen auslösen würden. Die auf der Gemeinbedarfsfläche geplante Oberschule soll einen Teil dieses Bedarfs abdecken.</p> <p>Erste Erkenntnisse aus dem Monitoring 2022/23 zeigen im Übrigen, dass sich das Defizit im Sek I-Bereich der Gymnasien bis zum Schuljahr 2030/31 ohne Schaffung neuer Kapazitäten in dieser Schulart wieder erhöhen wird. Dementsprechend ist die planungsrechtlich vorgesehene Flächensicherung für Gemeinbedarf mit dem Ziel, an diesem Standort ein 4-zügiges Gymnasium zu errichten, mehr als gerechtfertigt und in der dargestellten Standortgröße unter Einbindung der Flurstücke 49 und 50 (siehe obige Ausführungen) auch dringend erforderlich.</p> <p><u>III Vorgesehene Maßnahmen</u></p> <p>Im Ergebnis des vom Senat verabschiedeten Investitionsprogramms für das Land Berlin für die Jahre 2021 bis 2025, das allerdings nach hiesiger Kenntnis das Abgeordnetenhaus noch nicht abschließend und zustimmend zur Kenntnis genommen hat, sind in den beiden Regionen weiterhin die oben im Abschnitt Grundschulen bereits genannten und in der Begründung zum B-Plan auf Seite 145 erwähnten Maßnahmen</p>	<p>Maßnahmen Oberschulen</p>	<p>Die vorgesehenen Maßnahmen sind bereits in der Begründung Kap. IV.1 aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>geplant, wobei sowohl der Neubau der Gemeinschaftsschule Insel Gartenfeld als auch die Erweiterung der Schule an der Jungfernheide durch die HOWOGE als Vorhabenträger umgesetzt werden. Haushalterisch betrachtet sind beide Maßnahmen daher auch keiner Buchungsstelle (Kapitel / Titel) im Investitionsprogramm zugeordnet, sondern wurden wie alle Maßnahmen, die durch die HOWOGE im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) umgesetzt werden sollen, in einer Anlage 4 zum Investitionsprogramm 2021-2025 aufgelistet. Dies gilt ebenfalls für den geplanten Neubau des 4-zügiges Gymnasiums Rhenaniastraße.</p> <p>Die in beiden Regionen für den Oberschulbereich langfristig durch geplante Schulbauvorhaben realisierbaren 12 zusätzlichen Züge, davon 8 Züge in der Schulart ISS/GemS und 4 Züge in der Schulart Gymnasium, werden einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der gegenwärtig für den Bezirk prognostizierten Schulplatzdefizite in der Sekundarstufe I leisten. Für die Sicherung und Weiterentwicklung des Spandauer Schulnetzes insbesondere im Ortsteil Haselhorst ist die vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der im B-Plan-Entwurf geplanten Gemeinbedarfsfläche von entscheidender Bedeutung.</p> <p>Sollten allerdings geplante Wohnungsbauvorhaben früher erfolgen und/oder die Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung nicht umgesetzt oder nicht zeitgerecht fertiggestellt werden können, würde dies zu (erheblichen) Kapazitätsengpässen führen und eine Beschulung der betroffenen Kinder sowohl in der Primar- als auch der Sekundarstufe</p>		<p>Der Hinweis zum Investitionsprogramm wird in der Begründung Kap. IV.5 ergänzt.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>nicht sichergestellt werden.</p> <p><u>IV Sicherung des Schulweges / Baugrenze Gemeinbedarfsfläche</u></p> <p>Hinsichtlich der Sicherung des Schulweges wird auf Seite 39 der Begründung auf die Ausführungen zu einer verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung zur Machbarkeit der Erschließung des B-Plangebietes verwiesen, in der u.a. dargestellt ist, dass in Höhe der Schule die Errichtung einer Fußgängerüberquerungsstelle mit Lichtsignalanlage und ggf. eine weitere Straßenbahnhaltestelle empfohlen wird, wodurch eine Querschnittsverbreiterung der bisher mit 29 m im Querschnitt geplanten Straße auf bis zu 34 m erforderlich werden könnte.</p> <p>Während die empfohlene Einrichtung einer Fußgängerüberquerungsstelle mit Lichtsignalanlage ausdrücklich begrüßt wird und im Abschnitt III Planinhalt und Abwägung unter Tz. 3.4.5 auch entsprechend erwähnt werden sollte, wird eine Querschnittsverbreiterung der Straße in Höhe der Schule auf bis zu 34 m infolge einer möglichen Straßenbahnhaltestelle seitens des Schulamtes <u>nicht befürwortet</u>, da dies nach hiesiger Einschätzung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Verringerung der planungsrechtlich vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche führen könnte. <u>Dies muss aus Sicht des bezirklichen Schulamtes aber in jedem Fall vermieden werden.</u></p>	<p>Schulweg- sicherung und Baugrenze</p>	<p>Aufgrund der Planungsunsicherheiten (für die Hauptverkehrsstrasse, die Straßenbahn, die Straßenbahnhaltestelle vor der Schule, die unterirdische S-Bahn und Radschnellweg) wurde der Bereich vor der Schule nicht schon vorsorglich als Teil der Straßenverkehrsfläche vorgehalten und damit das Schulgrundstück weiter um ca. 550 m<sup>2</sup> verkleinert. Es sollte noch die Option bestehen bleiben, dass diese Fläche weiterhin zum Schulgrundstück gehört, falls die Entwicklung der übergeordneten Infrastruktur nicht in dem Umfang eintritt. Aus diesem Grund wurde die Baugrenze der Schule um 5 m von der Straße abgerückt. Über das Vorgehen wurde am 05.04.2022 in einer Steuerungsrunde Schulbau informiert und abgestimmt.</p> <p>Es liegen zu keiner der o.g. Planungen verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße tatsächlich umgesetzt werden. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich. (Die BVG hat allerdings in ihrer Stellungnahmen Nr. 19 auf die Notwendigkeit einer Straßenbahnhaltestelle Rhenaniastraße / Ecke Wiesenweg hingewiesen.)</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Auch wenn dieser Querschnittsverbreiterung -wie unter 3.1.3 auf Seite 104 der Begründung beschrieben - dahingehend Rechnung getragen worden ist, dass die Baugrenze entlang der Straße im Bereich der Schule um 5 m zurückgesetzt wurde, hat die Einrichtung einer Fußgängerüberquerungsstelle mit Lichtzeichenanlage im Bereich der Schule einen deutlich geringeren Platzbedarf als die mögliche Einrichtung einer Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Schule. Sofern daher für eine mögliche Straßenbahnhaltestelle in diesem Bereich flächentechnisch Vorsorge getroffen werden soll, so wird gebeten zu prüfen, ob dies auf der gegenüber der Gemeinbedarfsfläche liegenden Nordseite der Straße durch eine Vergrößerung des Geltungsbereichs vorgesehen werden kann.</p> <p>Eine gegenüber den Baugrenzen der westlich anschließenden Wohnbebauung um 5 m aus der Flucht gerückte Baugrenze des Schulneubaus erschließt sich zudem stadtplanerisch nicht und bringt keine stadträumlichen Vorteile.</p> <p>Auch müsste im Fall der Straßenverbreiterung</p>		<p>Für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstraße mit einer Straßenbahntrasse wird in dem Fall ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.</p> <p>Die 34 m Straßenquerschnitt würden auch gleichzeitig eine Überquerungsmöglichkeit mit Lichtsignalanlage beinhalten. Ob die notwendige Verbreiterung nach Norden möglich wäre, muss im Rahmen eines oben genannten planfeststellungsersetzenden B-Plans geklärt werden. Auch für nur eine Überquerungsmöglichkeit mit LSA würden nach der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung 33,5 m erforderlich sein. Der B-Plan 5-98 ermöglicht die Option der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche. Bei der Planung der Schule muss dies berücksichtigt werden, auch wenn es die Gestaltungsmöglichkeiten einschränkt.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p>Das Baufenster in dem Gemeinbedarfsstandort lässt aber einen Spielraum zu, auch weiter von einer künftigen Hauptverkehrsstraße abzurücken. Da es sich bei dem Schulbau um ein Gebäude mit Solitärcharakter handelt, ist weiteres Zurückspringen aus der Bauflucht städtebaulich vertretbar.</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>direkt vor der Schule zugunsten einer Haltestelle der öffentliche Fußweg über das Schulgrundstück verschwenkt werden, was erhebliche Nutzungseinschränkungen nach sich ziehen würde. Eine im Eingangsbereich der Schule angelegte Bus- oder Tramhaltestelle ist auch aufgrund des Fußgänger-Verkehrsaufkommens und der damit einhergehenden Unfallgefahr nicht zu empfehlen.</p> <p>Die Anlage einer Zufahrt auf das Grundstück sowie die Anordnung von Fahrradstellplätzen im Bereich der Haltestelle würde so erfahrungsgemäß vom Straßen- und Grünflächenamt untersagt werden.</p> <p>Die Anlage und Gestaltung der für einen Schul-Haupteingang angemessenen Eingangssituation, zu der auch eine <u>ansprechend gestaltete Freifläche vor der Schule</u> gehören sollte, wird perspektivisch Aufgabe eines Planungsbüros sein. Dessen planerische Ausformulierung einschließlich der Bereitstellung von Fahrradstellplätzen ist fester Teil des Planungsauftrags und wird im Zuge des Entwurfs eine adäquatere Lösung erfahren als das reine Freihalten einer 5m breiten und 90m langen "Restfläche". Eine 5m von der Straßengrenze abgerückte Baugrenze würde hier die planerischen Möglichkeiten beschränken.</p> <p>Die Verkleinerung des Baufensters um einen 5 m breiten Streifen bedeutet eine weitere Einengung der planerischen Möglichkeiten auf dem ohnehin schon knapp bemessenen und vielen – darunter naturräumlichen – Einschränkungen unterworfenen Grundstück.</p>		<p>Zurzeit werden von Seiten SenUMVK in dem Bereich der Waterkant (Abschnitt B) 3 Trassenvarianten für die Straßenbahn untersucht, von denen die Rhenaniastraße nur eine darstellt. Es gibt keine verbindliche politische Entscheidung zur Straßenbahn bzw. Trassenführung.</p> <p>Die genaue Lage einer Straßenbahnhaltestelle in der Rhenaniastraße wird im Rahmen der Planfeststellung für die Straßenbahn geprüft, bzw. im gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plan zu einer Hauptverkehrsstrasse. Einen wesentlichen Anteil des Fußgänger-verkehrsaufkommens werden dabei die Schüler der Schule voraussichtlich selber haben. Sicherheitsaspekte müssen dabei berücksichtigt werden.</p> <p>Die Zufahrten und Anordnung der Fahrradstellplätze sind Gegenstand der Ausführungsplanung.</p> <p>Die Festsetzungen stehen einer ansprechend gestalteten Freifläche vor der Schule grundsätzlich nicht entgegen. Fraglich ist allein, ob es sich dabei um eine dauerhafte Gestaltung handelt oder ob im Zuge der Straßenverbreiterung der Schuleingangsbereich mit geringeren Flächenkapazitäten neu ansprechend gestaltet werden muss.</p> <p>Die durch Baugrenzen für eine mögliche Überbauung vorgehaltene Grundstücksfläche ist derart umfangreich, dass ein Abrücken der Baugrenze von der Straße um 5 m nicht als eine Beschränkung der planerischen Möglichkeiten eingestuft wird.</p> <p>Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1, die Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässt, wird die</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Begrüßt wird im Übrigen die textliche Festsetzung 7.1, nach der die im B-Plan beschriebenen Flächen a, b und c mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird. Diese von der Rhenaniastraße entlang der Fläche für Gemeinbedarf bis zur Daumstraße führende Verbindung wird es den späteren Nutzern der Schule ermöglichen, auf relativ kurzem Weg das Sportstadion Haselhorst zu erreichen, um die dort vorhandenen Sportanlagen für den Schulsportunterricht zu nutzen. Denn auf der Gemeinbedarfsfläche wird es aufgrund des dort schützenswerten Baumbestandes und anderer naturschutzrechtlicher Belange und Vorgaben nicht möglich sein, alle schulischen Außensportanlagen, insbesondere die Leichtathletik-Anlagen, zu verorten.</p> <p><u>Sport</u>          Wie oben bereits dargestellt, liegt keine bezirkliche Sportanlage oder -fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die nächst gelegene öffentliche ungedeckte Sportanlage, das Stadion Haselhorst, befindet sich wie in der Begründung zum B-Plan auf Seite 103 richtig dargestellt und beschrieben, südwestlich des B-Plan-Gebietes an der Daumstraße und die nächst gelegenen öffentlichen gedeckten Sportanlagen (Sporthallen) sind an den Standorten der Bernd-Ryke-Grundschule und der Grundschule an der Pulvermühle sowie am OSZ TIEM am Goldbeckweg verortet.</p> <p>Aus rein sportfachlicher Sicht wird daher auch vom</p>	Sportanlagen	<p>Gestaltungsfreiheit beim Wettbewerb der Schule unterstützt.</p> <p>Die positive Zustimmung zu den mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasteten Flächen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung zum geplanten Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung Schule und zur TF Nr. 1.3 zur Zulässigkeit der Nutzung für außerschulischen Sport wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>Schul- und Sportamt/Fachbereich Sport weiterhin die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Schule begrüßt, auf der auch für den außerschulischen Sport nutzbare Sportanlagen (u.a. Sporthalle des Gymnasiums) entstehen sollen und demzufolge auch der Bedarfsdeckung des Vereins- und Breitensports dienen werden. Durch die vorgesehene textlichen Festsetzung Nr. 1.3 "Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulischen Sport zulässig." wird diesem Bedarf im B-Plan Rechnung getragen und daher ausdrücklich befürwortet.</p> <p><u>Diverse Anmerkungen</u></p> <p>Abschließend möchte ich an den nachfolgend benannten Stellen Korrekturen anregen, die ggf. noch in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 5-98 aufgenommen werden sollten:</p> <p>Seite 7, 6. Absatz: (...) Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (...) Seite 9, 2. Absatz: ( ...),die auf Veranlassung des Landes Berlin Schulen errichtet und als Vorhabenträger auch den Bau des geplanten 4-zügigen Gymnasium umsetzen soll, Seite 10, Tz. 1.5.3 ÖPNV: Die Buslinie 236 ist bereits entfallen und wurde durch die Buslinie M36 ersetzt. Im unteren Teil auf Seite 11 müsste daher die Darstellung der von der BVG geplanten Maßnahmen entsprechend aktualisiert werden.</p> <p>Seite 30, 4. Absatz: Die unter der Überschrift "Weiterentwicklung und Anpassung der Struktur des Konzepts" erläuterte Flächenreduzierungen der Baufelder WA 1 und WA 2 sollte noch</p>	<p>Soziale Infrastruktur</p>	<p>Der Name des Berliner Modells wird korrigiert. Die Begründung Kap. I. 1.2 um die Rolle der HOWOGE wird weiter ergänzt.</p> <p>Die Buslinien in Kap. I. 1.5.3 der Begründung werden aktualisiert.</p> <p>Kap. I. 3.4 wird dahingehend ergänzt, dass durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auch die Fläche für Gemeinbedarf verringert werden musste und dies auch ein Grund dafür war, den Geltungsbereich des B-Plans um die Flurstücke 49 und 50 zu</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p>dahingehend ergänzt werden, dass auch die Fläche für Gemeinbedarf verringert werden musste und dies zusätzlich auch ein Grund dafür war, den Geltungsbereich des B-Plans um die Flurstücke 49 und 50 zu erweitern.</p> <p>Seite 139, Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung            2. Absatz, letzter Satz: Die Mittel für die 24 Schulplätze werden dort einfließen.</p>		<p>erweitern.</p> <p>Kap. III. 3.12.1 wird korrigiert.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine Redaktionelle Änderungen der Begründung</b></p> <p><b>Ergänzung Kap. I. 3.4 der Begründung zum Erfordernis der Flurstücke 49 und 50</b></p> <p><b>Aktualisierung der Kapazitäten und Bedarfe an Schulplätzen Kap. IV. 1</b></p> <p><b>Ergänzung zum Investitionsprogramm Kap. IV. 5.</b></p>
41.	Bezirksamt Spandau von Berlin, Ordnungsamt	Keine Stellungnahme abgegeben.		
42.	Bezirksamt Spandau von Berlin, Jugendamt 17.05.2022	<p>Ausgehend von den Angaben (BGF Geschosswohnungsbau 89.300 m<sup>2</sup> bzw. 893 WE) wurde ein Mehrbedarf von 88 Kindertagesbetreuungsplätzen errechnet, die sich aus dem Bauvorhaben ergeben. Die Berechnung und die Begründung für den Bedarf befinden sich in der Anlage.</p> <p>Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen, die sich aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im</p>	<i>Bedarf und Kapazitäten Kita</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen und Kap. IV.1 zu den Kapazitäten aktualisiert.

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Vertragsgebiet ergeben. Bereits ohne den Bedarf aus dem Städtebaulichen Vertrag zum o.g. B-Plan ist die Versorgungslage in der Bezirksregion Haselhorst defizitär..		<b>Aktualisierung der Begründung Kap. IV 1 zu Kapazitäten im Bereich Kita</b>
43.	Bezirksamt Spandau von Berlin, Liegenschaftsverwaltung	Keine Stellungnahme abgegeben.		
44.	Bezirksamt Spandau von Berlin, Wirtschaftsförderung / 27.11.2019 / 15.05.2020	<p>Die Stellungnahme der bezirklichen Wirtschaftsförderung lässt sich aus den bisherigen Beteiligungen ablesen. Eine veränderte Sichtweise zu diesem Verfahren ist zwischenzeitlich nicht eingetreten.</p> <p>Daher erhalten Sie im Anhang die Stellungnahmen zur FNP-Änderung vom 27.11.2019 und zum Entwurf des B-Plans vom 15.05.2020 zu Ihrer Verwendung.</p> <p><i>15.05.20 (frühzeitige Beteiligung)</i></p> <p><i>Zu dem benannten Vorhaben wurde aus dem zuständigen Fachausschuss der Bezirksverordnetenversammlung ein entsprechend eindeutiges Votum abgegeben. Dies bindet das plangebende Fachamt.</i></p> <p><i>Die Wirtschaftsförderung kann das lediglich zur Kenntnis nehmen.</i></p> <p><i>Im Weiteren wird auf die bereits zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebene Stellungnahme vom 27.11.2019 verwiesen:</i></p> <p><i>Die Wirtschaftsförderung Spandau lehnt den vorliegenden Entwurf des zu ändernden Flächennutzungsplans ab.</i></p> <p><i>Im Zuge der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8</i></p>	Belange der Wirtschaft	<p>Der Flächennutzungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.10.2020 geändert worden. Damit wurde das Ziel bestätigt, das großflächige Gelände aufgrund der in allen Teilen der Stadt verstärkten Wohnungsbaunachfrage und seiner Lagegunst nunmehr zu einem attraktiven Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Der Standort ist ein Baustein einer großflächigen Transformation des Westraums. Hier entstehen von Siemensstadt über die Gartenfelder Insel, den Saatwinkler Damm und der Paulsternstraße bis hin zur Wasserstadt Oberhavel neue Wohnungsbaustandorte von gesamtstädtischer Bedeutung. Für die grundsätzliche Entwicklung als allgemeines Wohngebiet sind damit die Weichen gestellt.</p> <p>Wie in der Begründung Kap. III. 3.1 und IV. 3.1.2 beschrieben handelt es sich um eine langfristig vorbereitete Planung. Das Plangebiet gehört nach dem StEP Wirtschaft nicht zur Flächenkulisse des</p>

Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><i>a und c BauGB bei Aufstellung oder Änderung dieser unter anderem die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die bezirkliche Wirtschaftsförderung vertritt die Interessen der örtlichen Unternehmerschaft und trägt damit Sorge dafür, dass insbesondere die genannten Aspekte bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden. Vertreten werden alle wirtschaftlich Tätigen von den Bereichen Dienstleistung und Handel über Handwerksbetriebe bis hin zu Produktionsunternehmen.</i></p> <p><i>Der Veränderungsprozess von Unternehmen ist dynamisch. Veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, Umwelteinflüsse, Trends usw. verändern die Nachfrage nach einer Dienstleistung oder nach einem Produkt. Unternehmen sind gezwungen, auf die veränderten Situationen auch mit kleineren oder größeren Räumlichkeiten oder Standorten zu reagieren. Dies gilt auch und insbesondere für die Unternehmen des Handwerks. Ganz konkret stellt sich für einige Betriebe das Problem, dass sie aufgrund von unmittelbar heranrückender und damit angrenzender Wohnbebauung in ihren Tätigkeiten beschränkt sind. Veränderungen im Geschäftsprozess sind dort meist nur mit einem Umzug möglich.</i></p> <p><i>Diesen dynamischen Prozess und diese Handwerksbetriebe zu unterstützen, ist Aufgabe der Wirtschaftsförderung. Dafür benötigt werden aber auch Grundstücke, die nur in sehr geringem Maße dem Markt zur Verfügung stehen.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Wirtschaftsförderung bietet die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans die große Chance, planungsrechtlich die Grundlage für eine positive wirtschaftliche Fortentwicklung der wachsenden</i></p>		<p>Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), die zwingend zu erhalten sind. Die Umstrukturierung der ehemals industriell genutzten Flächen beidseitig der Havel, hat bereits vor Jahren eingesetzt. Aufgrund des zunehmenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes Wohnquartiere entstanden bzw. werden derzeit vorbereitet. Die Planung reagiert somit auf bestehende und weiter geplante Strukturen und sichert dringend benötigten Wohnraum.</p> <p>Mit dem Senatsbeschluss Nr. S-607/2015 zur Übertragung der Grundstücke des Plangebietes an die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft zum Zwecke der Errichtung von Wohnungsneubau, wurde die künftige Nutzung der Fläche als Wohnungsbaustandort festgelegt und damit auch die max. Ausnutzung als Wohnbaufläche im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets. Hinsichtlich der geplanten Entwicklung als Wohnungsbaustandort hat das Land Berlin bzw. die BIM und nachfolgend die Wohnungsbaugesellschaft mit den Mietern, als sog. Zwischennutzern, zeitlich befristete Mietverträge zu oftmals sehr günstigen Mietkonditionen abgeschlossen. D.h. das mit einer Kündigung, im Fall der Entwicklung des Standortes als Wohnbaufläche, jederzeit zu rechnen und dieser Umstand den Gewerbetreibenden bei Abschluss des Mietvertrages auch bekannt war. Sowohl die Projektträgerin (die Wirtschaftsförderung des Bezirks selbst) als auch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen haben die Gewerbetreibenden bei der Suche nach Ersatzflächen unterstützt. Über die Vermittlung an Makler und Privatinvestoren wurde den Gewerbetreibenden eine Reihe von Flächen angeboten. In mindestens drei Fällen sind die Bemühungen bei der Vermittlung von Ersatzflächen erfolgreich gewesen. Die meisten Angebote wurden allerdings abgelehnt.</p> <p>Im Einzelfall wurden auch Vertragsverlängerungen angeboten und umgesetzt, die den Gewerbetreibenden entgegenkamen.</p> <p>Dass es aufgrund der Mietpreisentwicklung der letzten Jahre sowohl auf dem Wohnungsmarkt als auch auf dem Gewerbemarkt immer schwieriger wird, preiswerte Flächen zu finden und die Nutzungen in</p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<p><i>Stadt zu bilden. Zwingend erforderlich ist dafür die Neuausweisung von Gewerbegebieten, auch wenn durch ein konsequentes Flächenrecycling, die auszuweisende Fläche verringert werden kann. Bei der Neuausweisung sind grundsätzlich die betrieblichen Anforderungen von Unternehmen zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Das seinerzeit nicht erreichte Planungsziel von einer integrierten Planung von Gewerbe und Wohnen kann nicht zur Folge haben, dass vorhandenes Gewerbe mit den damit verbundenen Arbeitsplätzen durch Wohnungsbau überplant wird.</i></p> <p><i>Das Planungsziel nimmt in Kauf, dass Bestandunternehmen ohne adäquate Ersatzflächenangebote einer Geschäftsaufgabe ausgesetzt sind.</i></p> <p><i>Hier heißt es im Entwurf:</i></p> <p><i>„Im Rahmen der Umnutzung des Standortes ist mit einer Verlagerung der bestehenden Gewerbebetriebe zu rechnen. Die Bereitstellung von ggf. notwendig werdenden Ersatzflächen für die Gewerbetreibenden ist nicht Bestandteil dieser FNP-Änderung.“</i></p> <p><i>Trotz aufgezeigten Planungsalternativen, kommt es hier wiederholt zur Aufgabe von gewerblich genutzten Flächen, die nach vorgesehener Planänderung dem Markt unwiederbringlich entzogen werden. Besonders schwer wiegt die Tatsache, dass es sich um ein landeseigenes Grundstück handelt.</i></p> <p><i>Den Leitlinien und Zielen des StEP Wirtschaft 2030 für Erhalt und Aktivierung von Flächen zur Realisierung der Berliner Mischung als Teil der Daseinsvorsorge wird mit der vorgesehenen FNP-Änderung nicht gefolgt. Auch der Erreichung der Rahmenbedingungen des Masterplans Industrie mit einer integrierten und ausgewogenen Stadtentwicklung wird widersprochen.</i></p>		<p>Konkurrenz zueinanderstehen, ist bekannt. Dass hier der Wohnraumentwicklung der Vorrang gegeben wird, liegt an der langjährigen Planungsabsicht, mit der Wasserstadt Spandau ein großes zusammenhängendes Neubauquartier mit der besonderen Lagegunst an der Havel zu schaffen. Diese politische Absicht wird auch durch die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans dokumentiert. Das Problem, für umsatzschwächere Unternehmen, die sich auf Nischenflächen niedergelassen haben, Standorte zu sichern bzw. günstige Miet- oder Pachtflächen anbieten zu können, kann nur gesamtstädtisch, über eine entsprechende Flächensicherung z.B. auf landeseigenen und damit subventionierten Flächen, abgemildert werden. Dies ist allerdings nicht Aufgabe dieses Bebauungsplans.</p> <p>Eine Nutzungsmischung ist in dem Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nur bedingt möglich. Im allgemeinen Wohngebiet sind auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese dürfen jedoch das Wohnen nicht stören. Darüber hinaus können nur Gewerbebetriebe mit geringem Flächenbedarf integriert werden. Die ansässigen Betriebe sind mit einer Wohnnutzung nicht verträglich. Das Gebiet ist zurzeit als Mischgebiet festgesetzt. Eine Mischung mit Wohnen konnte auch bisher mit der gewerblichen Struktur nicht in Einklang gebracht werden.</p> <p>In Abwägung zwischen günstigen Gewerbemieten und der Schaffung von Wohnraum wurde der Schaffung von Wohnraum politisch Vorrang gegeben.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>



Nr.	Behörde / Datum	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		<i>Die wirtschaftspolitische Schlüsselressource wird hier planerisch nicht gewürdigt und nicht gesichert. Die sich immer mehr verstärkende Nachfrage nach Flächen für Industrie, Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen kann seit längerem nicht mehr befriedigt werden. Dies bringt nicht nur Abwanderungstendenzen mit sich, sondern diese sind bereits Folge solcher Planungsziele.</i>		
45.				<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</b>
46.				

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs:

- Ergänzung der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Freizeit- und Erholungsnutzung“
- Löschung der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie in der Rhenaniastraße
- Erhalt des Verschwenks der Daumstraße und weitere Festsetzung der Straßenverkehrsfläche
- Textliche Festsetzungen
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 zur Straßenbegrenzungslinie in der Daumstraße
- Ergänzung des Hinweises zur „380-kV-Kabelanlage“ Anlagenbetreibers (50Hertz)

In der Begründung werden folgende redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Kap. I 1.5 Aktualisierungen und Korrekturen zu den Themen Verkehr, Buslinien, Nahverkehrsplan
- Kap. I. 1.6.2 Ergänzung zum Thema Regenentwässerung und Grundwassernutzung
- Kap. I. 1.7 Klarstellung zum Thema Grundwasserbelastung
- Kap. I. 1.9 Ergänzung der Begründung durch die bodendenkmalpflegerischen Belange (Zwangsarbeiterlager)
- Kap. I. 2.2 FNP Ergänzung zur unterirdischen S-Bahn
- Kap. I. 2.4.1 Anpassung und Ergänzung zu den Leitlinien StEP Wohnen 2030
- Kap. I 2.5.1 Ergänzung zum Zweck des Berliner Modells

- Kap. I. 3.4 Ergänzung des Erfordernisses der Flurstücke 49 und 50 für die Gemeinbedarfsfläche
- Kap. I 4.1.1 Klarstellung der Bedeutung des Mobilitätskonzeptes von 2019
- Kap. II 3.4.3.1 und II 3.5.5.4 Anpassung zur Parkanlage als Lebensraum für Avifauna
- Kap. III. 3.1.2 Ergänzung zur Größe der Energiezentrale
- Kap. III. 3.4.1 Ergänzung des Hinweises zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung als Maßstab für die Stellplätze und eine Klarstellung zur Aufteilung der Stellplätze nach Nutzungen
- Kap. III 3.6.2 und III. 3.11 Anpassung und Klarstellung zum Anteil der Bauträgerin an die öffentlichen Spielplatzfläche
- Kap. III. 3.8 Klarstellung der Zuständigkeit für die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Kap. III. 3.10 Ergänzung zum Raumbedarf für Verkehrsstationen der S-Bahn
- Kap. IV. 1 Aktualisierung der Kapazitäten und Bedarfe an Schulplätzen und der Kitaplätze
- Kap. IV 2 Änderung zur Versorgungssituation mit Grünflächen
- Kap. IV. 3 Ergänzung zur künftigen Fahrtennachfrage im ÖPNV
- Kap. IV 5 Ergänzung zu Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Folgende Fachgutachten werden ergänzt:

- Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung
  - o Ergänzung / Änderung der Untersuchung zu den Hinweisen aus der Behördenbeteiligung
  - o Textliche Ergänzung der Einschätzung der BVG zu den Straßen- und Bushaltstellen bei den Empfehlungen
  - o Textliche Ergänzung der Aufrechterhaltung der Busvorrangschaltung bei den Empfehlungen
  - o Präzisierung der Lage des Bahnhofs Gartenfeld
  - o Erläuterung zur Modal-Split-Abschätzung, Verkehrsverteilung sowie zu den Stellplätzen
  - o Ergänzung zur Quelle des Radverkehrsanteils im Ist-Zustand
- Korrektur und Ergänzung der Lärmtechnischen Untersuchung -Berechnungsansätze Sportanlagen und Anlagen Emissionsansätze Quartiersgarage
- Anpassung des Waldfachlichen Gutachtens zur Walderhaltungsabgabe
- Ergänzende Stellungnahme zum Bodengutachten bezüglich der Grundwassernutzungen
- Aktualisierung der Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung/-versickerung BReWa-BE und ergänzende Stellungnahme hinsichtlich Altlasten und der Regenentwässerung Rhenaniastraße
- Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Folgende Ergänzungen und Anpassungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

- § 7 Aufnahme der Kosten für die öffentliche Spielplatzfläche im Berechnungstool und Anpassung der Spielplatzflächen
- § 9 Ergänzung zur eingeschränkten Grundwassernutzung
- § 11 Korrektur zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zu den Zuständigkeiten
- § 12 Berücksichtigung der Straßenaufweitung Rhenania- / Ecke Daumstraße im Berechnungstool und

- Ergänzung / Konkretisierung zur Übernahme der Kosten für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Kapazität am Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße durch die Bauträgerin
- § 14 Konkretisierung zur Walderhaltungsabgabe
- § 17 Ergänzung der Vertragsstrafe für die Kita
- Ergänzung der Anlagen

**Bebauungsplan 5-98**  
für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35  
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

**Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen**  
aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Stand: Januar 2023

**Vorbemerkung**

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 5-98 „Rhenaniastraße“ wurde mit Bekanntmachung vom 28. Juli 2022 am 05. August 2022 im Amtsblatt (ABl. Nr. 31, Seite 2079) und am 12. August in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und als Aushang beim Bezirksamt Spandau angekündigt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan in Form der Planzeichnung mit Begründung, Stand 28.07.2022, die begleitenden Fachgutachten und teilweise ergänzenden Stellungnahmen zu den Gutachten sowie umweltrelevante Stellungnahmen aus den Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und der Städtebauliche Vertrag Stand August 2022 konnten vom 15. August 2022 bis einschließlich 14. September 2022 im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin) sowie im Internet unter: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren) oder über die Beteiligungsplattform: [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) eingesehen werden.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 12 Stellungnahmen von 11 Bürgern/ Bürgerinnen/Verband ein. Ein Bürger/eine Bürgerin hat zwei Stellungnahmen (Nr. 7 a und b) abgegeben. Eine Stellungnahme (Nr. 10) war nicht vollständig lesbar. Der Bürger/die Bürgerin wurde angeschrieben und gebeten, die vollständige Stellungnahme nachzureichen. Es folgte aber keine erneute Stellungnahme.

In Kapitel 1 werden die Stellungnahmen i.d.R. vollständig wiedergegeben und abgewogen. Kapitel 2 fasst das Ergebnis der Abwägung zusammen.

## LISTE DER STELLUNGNAHMEN

1. Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	3
Stellungnahme 01	3
Stellungnahme 02	6
Stellungnahme 03	7
Stellungnahme 04	9
Stellungnahme 05	11
Stellungnahme 06	16
Stellungnahme 07a	23
Stellungnahme 07b	24
Stellungnahme 08	25
Stellungnahme 09	28
Stellungnahme 10	31
Stellungnahme 11	32
2. Ergebnis der Abwägung	42

**1. Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) und deren jeweilige Abwägung (rechte Tabellenspalte) aufgeführt. Die Stellungnahmen sind 1:1 im Originaltext wiedergegeben (Ausnahme Tipp- und Flüchtigkeitsfehler).

**Stellungnahme 01**

Schreiben vom 16.08.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1.01	Bitte an mehr Grün denken. Es standen auf diesem Gebiet wunderschöne gewachsene und gesunde Bäume. Nicht so kahl, wie an der Daumstrasse hin zur Havel. Wir benötigen Vögel und Insekten.	<p><b><u>Thema: Freiraumplanung / Naturschutz</u></b></p> <p>Das städtebauliche Konzept berücksichtigt durch die geplante grüne Mitte einen Großteil des Baumbestands. In der Fläche befinden sich Waldflächen, die dem gesetzlichen Schutz des Landeswaldgesetzes unterliegen und erhalten bleiben. Die innere Grünfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ gesichert und ist durch Wege mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zugänglich. Für die Umwandlung von weiteren Waldflächen, die nicht erhalten bleiben können, wird eine Walderhaltungsabgabe entrichtet.</p> <p>Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die sich mit den einzelnen Schutzgütern u.a. „Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ und den Auswirkungen darauf auseinandersetzt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als Teil der Begründung (Kap II) ausführlich dargestellt.</p> <p>In diesem Zusammenhang wurde ein Artenschutzfachbeitrag, Mai / Dezember 2022 erstellt. Die vorkommenden Vogelarten können durch den Erhalt des Gehölzbestandes im Gebiet im Bereich der privaten Grünfläche und den zwei Flächen (e und f) mit Bindungen für Bepflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gehalten werden. Positiv auf den Lebensraumerhalt von Vögeln und Insekten wirken sich die extensive Dachbegrünung auf 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses der Wohngebiete und des Son-</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>dergebiets, das Anpflanzgebot von Bäumen sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Bauordnung Berlin (BauO Bln) aus. Weiterhin werden im Bereich der privaten Grünfläche rd. 4.900 m<sup>2</sup> Flächen als Lebensraum für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz entwickelt. Weitere Flächen in der privaten Grünfläche sowie die Hofflächen in den geplanten Wohngebieten wirken auch als Lebensraum, so dass damit langfristig potentielle Nahrungsflächen mit einer Gesamtgröße, die weitgehend der des Vorzustands des Gebietes entspricht, für die Vogelarten zur Verfügung stehen. Die Maßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
1.02	Die Versiegelung trägt zum schlechten Klima bei.	<p><b><u>Thema Klimaschutz</u></b></p> <p>Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht durch den rechtskäftigen Bebauungsplan VIII-516. Danach ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,5 für die Hauptanlagen und eine weitere Versiegelung für Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen bereits zulässig. Der Bebauungsplan VIII-516 ermöglicht im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans 5-98 eine um 10.440 m<sup>2</sup> höhere Versiegelung als der B-Plan 5-98.</p> <p>Im Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des B-Plans 5-98 war das Plangebiet zu 60 % versiegelt. Die Versiegelung wird durch die Planung im Bereich der Baugebiete, der privaten Grünfläche und dem öffentlichen Spielplatz insgesamt um 1.574 m<sup>2</sup> reduziert. Allerdings erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine deutliche Erhöhung gegenüber dem Bestand. In der Gesamtbilanz ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich eine höhere Versiegelung als im Bestand. Damit ergibt sich insgesamt eine um 3.849 m<sup>2</sup> Fläche (4 %) höhere Versiegelung im Geltungsbereich.</p> <p>Die kleinklimatischen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation</p>



Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>werden aber durch die Dachbegrünung, das Anpflanzgebot von Bäumen, die Vor-Ort Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach BauO Bln vermindert. Zur Wirkung der Baustruktur auf das Klima wurde eine Analyse der klimaökologischen Auswirkungen erarbeitet. Durch die Planung kommt es zu Auswirkungen auf die Temperatur, die sich aber auf das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) selbst beschränken. Außerhalb des Plangebiets kommt es lediglich westlich lokal zu leichten Veränderungen.</p>
<p><b>1.03</b></p>	<p>Hoffentlich gibt es dort eine gesunde soziale Mischung der Menschen. Pepitahöfe sind kein Vorzeigeobjekt. Ständige Ein- Und Auszüge.</p>	<p><b><u>Thema: Bewohnerstruktur</u></b></p> <p>Durch den für das Bebauungsplanverfahren abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag wird die Wohnungsbaugesellschaft gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung dazu verpflichtet, mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu nutzen. Unabhängig von dem Berliner Modell wird die Wohnungsbaugesellschaft entsprechend der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum schaffen. Die anderen 50 % können im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus unter Berücksichtigung der Mietobergrenzen vermietet werden. Diese soziale Mischung, die Lage – und Freiraumqualität des Gebietes sowie die künftige Versorgungssituation (Nähe zum Stadtteilzentrum, Kita und Gemeinbedarfsstandort) tragen zur Wohnzufriedenheit und Stabilität des Quartiers bei.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

**Stellungnahme 02**

Schreiben vom 16.08.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>Bitte bauen Sie „grün“! Nutzen Sie das Wissen unserer Zeit um vor allem ökologisch zu bauen! Begrünte Fassaden, Straßenbaumbewässerung beachten und und.</p>	<p><b><u>Themen: Naturschutz / ökologisches Bauen / Fassadenbegrünung / und Regenwassbewirtschaftung</u></b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hoch- und Tiefbau ist Gegenstand der weiteren Ausführungsplanungen und nicht der Bebauungsplanung. Die Wohnungsbaugesellschaft strebt eine Zertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) an. Eine Vorzertifizierung der Gesamtquartiersentwicklung „Waterkant“ liegt bereits in Platin vor.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine extensive Dachbegrünung auf 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses der Wohngebiete und des Sondergebiets vor. Nach dem Solargesetz Berlin sind bei privaten Gebäuden Solar- oder Photovoltaikanlagen vorzusehen. Bei öffentlichen Gebäuden sind die Anforderungen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz zu erfüllen. Des Weiteren verpflichtet sich die Projektträgerin zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück.</p> <p>Begrünte Fassaden sind grundsätzlich möglich, aber nicht gesondert im B-Plan gesichert. Wegen des bereits bestehenden Planungsrechts des B-Plans VIII-516 ist kein zwingender Ausgleich erforderlich. Den Belangen der klimatischen Funktionen und als potentiell faunistisches Habitat wird durch die Festsetzungen der großen zusammenhängenden privaten Grünfläche, der Flächen e und f mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und der Dachbegrünung ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus werden im Städtebaulichen Vertrag Ersatzhabitate für den Girlitz und den Stieglitz in der privaten Grünfläche sowie Nistkästen und Fledermausquartiere sowie die Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers gesichert. Mehr soll der Projekt-</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>trägerin nicht auferlegt werden.</p> <p>Für den Neubau von Schulen gelten die Standards der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) vom Februar 2019.</p> <p>Danach ist für den Neubau von Schulen grundsätzlich eine extensive und in begründeten Ausnahmen auch eine intensive Dachbegrünung vorzusehen und wird nicht gesondert festgesetzt.</p> <p>Bei öffentlichen Gebäuden sind die Anforderungen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes zu erfüllen.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

### Stellungnahme 03

Schreiben vom 16.08.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>Ich bin gegen eine weitere Bebauung in diesem Teil SPANDAUs solange nicht endlich die S-Bahn nach GARTENFELD reaktiviert und mindestens bis HAKENFELDE verlängert in Betrieb gegangen ist. Ich fordere daher aus diesem Grunde einen sofortigen Baustopp in HASELHORST und HAKENFELDE!</p>	<p><b><u>Thema: ÖPNV / S-Bahn Verlängerung</u></b></p> <p>Die übergeordnete Infrastrukturplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan berücksichtigt aber durch eine entsprechende Flächenvorhaltung im Verlauf der Rhenaniastraße mit einer Regelbreite von 29 m und einer Aufweitung im Bereich des Knotenpunktes Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße auf 34 m die übergeordneten Planungen.</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Es wurde im Auftrag von SenUMVK eine noch weiter zu prüfende Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Siemensbahn für den 2. Bauabschnitt der Siemensbahn erarbeitet. Zwischen den Bahnhöfen Berlin-Gartenfeld und Berlin-Hakenfelde sind zwei Trassenmöglichkeiten (nördlich und südlich) aufgezeigt. Die südliche Trasse führt über die Rhenaniastraße und soll in dem Bereich auch eine Verkehrsstation Wasserstadt Oberhavel vorsehen.</p> <p>Es liegen aber derzeit keine verbindliche Entscheidung oder politische Beschlüsse zur Planung der unterirdischen S-Bahn vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße tatsächlich umgesetzt werden. Für die Maßnahme ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Aus diesem Grund wurde die Darstellung der S-Bahn nicht in die Planzeichnung aufgenommen. Sie wurde aber in der Begründung unter den Hinweisen Kap. III. 3.10.2 dargestellt.</p> <p>Da dringend Wohnraum benötigt wird und die Flächen für eine kurzfristige Umsetzung zur Verfügung stehen können, wird das B-Planverfahren 5-98 trotz der Unsicherheiten durchgeführt. Die Entwicklung der einzelnen Teilflächen erhöht den Handlungsdruck zur Verbesserung des ÖPNV.</p> <p>Bis zur Fertigstellung der schienengebundenen Infrastruktur werden bedarfsgerecht zusätzliche Buslinien in dichter Taktfolge überwiegend zur Anbindung als Zubringer zu S- und U-Bahnlinien eingesetzt. Mit den drei Linien 139 / X 39 / M36 bedeutet dies für die zentrale Umsteigehaltestelle eine Bedienung mit 24 Fahrten/h nach Norden/Westen und genauso nach Süden/Osten, d. h. alle 2,5 min verkehrt ein Linienbus.</p> <p>Bei der geplanten Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich bereits Planungsrecht besteht. Der rechtskräftige Bebauungsplan VIII-516 setzt auf den Flächen des B-Plans 5-98 ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 fest. Das bedeutet, dass</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>auch ohne den B-Plan 5-98 mindestens genau so viel bzw. mehr störender Verkehr möglich ist, wie durch die geplante Entwicklung des B-Plans 5-98 zu erwarten ist.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

#### Stellungnahme 04

Schreiben vom 18.08.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
4.01	<p>Unter Bezug auf Ihre Veröffentlichungen in der Tagespresse möchten wir Sie nachdrücklich bitten, zukünftig Ihre planbezogenen Zeichnungen größer und damit auch für uns ältere und sehgeschwache Betroffene zu gestalten. Selbst bei vierfacher Vergrößerung - s.a. Anlage - sind Straßennamen und sonstige Begrenzungslinien nur sehr schwer zu erkennen! Sie setzen sich so der Gefahr aus, nur eine Alibi-Funktion wahrzunehmen...</p>	<p><b>Thema: Verfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung / Größe und Lesbarkeit der Planzeichnung</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Bekanntmachung in der Tagespresse gibt es berlinweit einheitliche Vorgaben zur Gestaltung, die auch die Größe von Darstellungen in der Veröffentlichung betreffen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde die Unterlagen Vor-Ort in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Sen-SBW) am Fehrbelliner Platz 4 zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung war dort im Originalmaßstab M 1:1000 (DIN A1) ausgestellt.</p> <p>Zudem waren die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren auch online auf <a href="http://mein.berlin.de">mein.berlin.de</a> im Zeitraum der Auslegung jederzeit zugänglich und einsehbar.</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Für die Bürger und Bürgerinnen bestand darüber hinaus das Angebot sich mit ihren Fragen zum Verfahren oder zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes 5-98 telefonisch oder per E-Mail bei SenSBW zu melden.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
<p><b>4.02</b></p>	<p>Zum Plan selbst wollen wir hiermit begründeten Einspruch einlegen, denn Sie haben offenbar die Verlängerung der S-Bahn-Linie S 6 von Gartenfeld nach Hakenfelde nicht berücksichtigt, die wir grün eingezeichnet haben, so wie wir diese schon 2019 der Fa. Siemens und 2020 OB Netz und dem damaligen Senat unter Bgm. Müller vorschlugen, um die spätere Verlängerung Richtung Radeland nicht zu vergessen. Damals wurde seitens des Senats eine Wiederinbetriebnahme der Siemensbahn von Jungfernheide bis Gartenfeld für 2025 versprochen! Zum Vergleich: Diese zu 90% noch vorhandene Strecke wurde insgesamt über ca. 4 km 1928/29 in nur 2(!) Jahren realisiert!</p>	<p><b>Thema: ÖPNV / Nichtberücksichtigung der S-Bahn Verlängerung</b></p> <p>Die S-Bahnverlängerung 2. Bauabschnitt wurde berücksichtigt.</p> <p>In Kap. III 3.10.2 der Begründung wird darauf ausführlich eingegangen.</p> <p>Die Trassenführung der S-Bahn ist jedoch noch nicht eindeutig festgelegt und Gegenstand einer von SenUMVK weiter zu prüfenden Machbarkeitsstudie mit anschließendem Planfeststellungsverfahren.</p> <p>Eine Aufnahme als zeichnerischer Hinweis in der Planzeichnung erfolgt jedoch nicht, da keine konkrete Planung oder ein belastbarer Senatsbeschluss vorliegt, dass die unterirdische S-Bahn bzw. der S-Bahnhof tatsächlich angrenzend zum B-Plangebiet in der Rhenaniastraße umgesetzt werden soll. Mit einer Breite von mindestens 29 m für die Vorhaltefläche der Rhenaniastraße, die ab dem öffentlichen Spielplatz bis zur Kreuzung Daumstraße/ Rhenaniastraße eine Breite vom 34 m aufweist, bleibt auch die Option einer unterirdischen S-Bahn mit einem Bahnhof, zu deren konkreten Trassenführung keine belastbare Aussage vorliegt, technisch (im Tunnelvortrieb) weiter möglich und wird nicht verbaut.</p>
<p><b>4.03</b></p>	<p>Um weitere Verzögerungen zu vermeiden, wollen wir hiermit auch auf eine weitere Schwierigkeit hinweisen und vorsorglich Einspruch gegen evtl. Einwände sogenannter "Tierschützer" erheben, die - so argwöhnen wir - ihre häßlichen und Baumschädlichen Biber dort in Haselhorst "ins Spiel" bringen werden, denn sie ist keine naturgegebene Population, sondern vor Jahren unter Mithilfe des damaligen</p>	<p><b>Thema: Natur und Umwelt / Artenschutz</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rhenaniastraße stellt nach wie vor sowohl für die Hauptverkehrsstraße für die Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums, den Verlauf der Straßenbahn und auch der unterirdischen S-</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>Spandauer Baustadtrats C. Röding eine künstliche Aussetzung, die jetzt auch keinen Schutz verdient, höchstens eine Umsetzung!</p> <p>Der Stellungnahme ist ein Bildausschnitt aus der Veröffentlichung zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Tagespresse beigelegt.</p>	<p>Bahn jeweils nur eine Trassenvariante dar. Aktuell liegt eine Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK vom 14.10.22 (Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK)) vor. Die Trassenvariante B 2 über die Rhenaniastraße wurde dabei als Vorzugsvariante bewertet.</p> <p>Ob es künftig die Straßenbahn und die unterirdische S-Bahn geben wird, ist ebenfalls noch ungewiss. Es wird davon ausgegangen, dass das Nachfahrtsverbot als Schutz für den Biber bei einem Ausbau der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße aufgehoben werden muss. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Die zu treffenden Maßnahmen u.a. hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes werden im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plans für die Rhenaniastraße im Falle der Hauptverkehrsstraße oder / und der Straßenbahn oder der S-Bahn geprüft und planungsrechtlich gesichert.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>

**Stellungnahme 05**

Schreiben vom 25.08.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
5.01	<p>Dass Wohnungen gebaut werden ist schon richtig, aber auch Gewerbestandorte müssen berücksichtigt werden. Alle ehemaligen Gewerbetreibenden wurde vom ihrem Standort vertrieben. Dann muss auch die Infrastruktur mitwachsen. Es mangelt an Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Ärzte sind weit und breit nicht verfügbar. Da</p>	<p><b><u>Thema: Nutzungen / Gewerbe und weitere Infrastruktur</u></b></p> <p>Die Umstrukturierung der ehemals industriell genutzten Flächen beidseitig der Havel, hat bereits vor Jahren eingesetzt. Aufgrund des zunehmenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes Wohnquartiere entstanden bzw. werden derzeit</p>



Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>muss nachgebessert werden.</p>	<p>vorbereitet. Die Planung reagiert somit auf bestehende und weiter geplante Strukturen und sichert dringend benötigten Wohnraum.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Entwicklung als Wohnungsbaustandort hat das Land Berlin bzw. die BIM und nachfolgend die Wohnungsbaugesellschaft mit den Mietern, als sog. Zwischennutzer, zeitlich befristete Mietverträge zu oftmals sehr günstigen Mietkonditionen abgeschlossen. D.h. das mit einer Kündigung, im Fall der Entwicklung des Standortes als Wohnbaufläche, jederzeit zu rechnen war. Dieser Umstand war den Gewerbetreibenden bei Abschluss des Mietvertrages auch bekannt.</p> <p>Eine Nutzungsmischung ist in dem Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bedingt möglich. Im allgemeinen Wohngebiet sind auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese dürfen jedoch das Wohnen nicht stören.</p> <p>Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorgung und Dienstleistung“ soll zwar vorrangig der Unterbringung von Stellplätzen dienen aber gleichzeitig Versorgungsfunktionen für das Quartier übernehmen. Nach der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 1.1 sind u.a. Dienstleistungen, Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften, Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zulässig.</p> <p>Der Nahversorger stellt dabei eine Ergänzung zu dem nördlich angrenzend gelegenen Nahversorgungsstandort Rhenaniastraße / Ecke Daumstraße dar. Im Sondergebiet ist auch eine Apotheke zulässig.</p> <p>Dienstleistungen können auch Arztpraxen beinhalten. Gesundheitliche Angebote können aber vor allem im nördlich angrenzenden Bebauungs VIII- 524b im Mischgebiet Rhenaniastraße / Ecke Daumstraße vorgesehen werden.</p> <p>Mit der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>einer Kita, die durch den Städtebaulichen Vertrag gesichert ist, ist das Gebiet sozial infrastrukturell versorgt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig (TF 1.2), sofern sie lärmtechnisch mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich ist.</p> <p>In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Industrieanlagen, das Maschinenhaus und das ehemalige Siebwerk. Diese werden von der Wohnungsbaugesellschaft denkmalgerecht saniert und sollen einer sozialen oder kulturellen Nutzung, die mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche vereinbar ist, zugeführt werden.</p> <p>Die Planungen des Bebauungsplanes bieten daher Möglichkeiten für gewerbliche, soziale und kulturelle Angebote.</p> <p>Im Sondergebiet, in der Gemeinbedarfsfläche, in der Kita und den denkmalgeschützten Gebäuden werden zudem weitere Arbeitsplätze entstehen.</p> <p><b>Keine Änderung, Auswirkungen auf die Planung: keine</b></p>
5.02	<p>Die verkehrliche Situation ist jetzt schon am Limit. Mit Bussen kann man nicht die vielen Menschen transportieren und vor allem neue Straßenverbindungen müssen gebaut werden. Die einspurige Daumstraße ist im Berufsverkehr schon jetzt ausgelastet, da sie auch für den Verkehr von Brandenburg mittragen muss. Also so schnell wie möglich die Wasserstadt mit einer leistungsfähigen Schienenanbindung erschließen und bis dahin keine Quartiersgaragen mehr bauen, die noch mehr Autoverkehr erzeugen! Also erst die Rahmenbedingungen schaffen und dann erst die Wohnungen</p>	<p><b><u>Thema: ÖPNV-/Schienenanbindung</u></b></p> <p>Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtentwicklung der Wasserstadt. Die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung (und der Radverkehrsinfrastruktur) ist Voraussetzung der geplanten Gesamtentwicklung im Areal. Dies kann aber nicht im Plangebiet allein gelöst werden. Im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung, die die Gesamtentwicklung im Nordwestraum berücksichtigt, sind Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV, zur Erschließung und Umverteilung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie zur Stärkung des Radverkehrs vorgesehen.</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>bauen. Das soll hier nicht so wie in Pankow ablaufen.</p>	<p>Der Beschluss des Steuerungsausschusses Wohnungsbau der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) am 15.06.2020 zur Prüfung der Rhenaniastraße als Trassenvariante für die neue Hauptverkehrsstrasse zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV ist dabei ein wesentlicher Bestandteil. Im B-Plan 5-98 wird eine Breite für die öffentliche Verkehrsfläche vorgehalten, die auch eine Straßenbahntrasse ermöglicht und den Hinweis zu einer möglichen unterirdischen S-Bahnlinie berücksichtigt. Ob und in welcher Trasse die Verlängerung der Siemensbahn realisiert werden kann und / oder die Straßenbahnverbindung vom U-Bahnhof Paulsternstraße bis zum Bahnhof Spandau realisiert werden soll, wurde in Varianten geprüft und wird zurzeit durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz bewertet.</p> <p>Aktuell liegt eine Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK vom 14.10.22 (Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK)) vor. Die Trassenvariante B 2 über die Rhenaniastraße wurde dabei als Vorzugsvariante bewertet.</p> <p>Bis zur Fertigstellung der schienengebundenen Infrastruktur werden im Prognosehorizont 2026 bedarfsgerecht zusätzliche Buslinien in dichter Taktfolge überwiegend zur Anbindung als Zubringer zu S- und U-Bahnlinien eingesetzt. Mit den drei Linien 139 / X 39 / M36 bedeutet dies für die zentrale Umsteigehaltestelle eine Bedienung mit 24 Fahrten/h nach Norden/Westen und genauso nach Süden/Osten, d. h. alle 2,5 min verkehrt ein Linienbus.</p> <p>Nach der BVG werden die Erweiterungen schrittweise erfolgen. Das Betriebsprogramm und Taktfolgen werden sukzessive ausgebaut, auch die Steigerung der Fahrzeuggrößen.</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Bei der geplanten Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich bereits Planungsrecht durch den B-Plan VIII-516 besteht. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt auf den Flächen des B-Plans 5-98 ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 fest. Das bedeutet, dass derzeit mindestens genau so viel bzw. mehr störender Verkehr möglich ist, wie durch die geplante Entwicklung des B-Plans 5-98 zu erwarten ist. Der Anteil der Verkehre auf der Rhenaniastraße, der sich aus dem Plangebiet ergibt, ist mit 6,5 % der Verkehre aus der künftigen Gesamtentwicklung der Waterkant und der Insel Gartenfeld nur gering. Dieser könnte auch über die „ertüchtigte“ Rhenaniastraße abgewickelt werden.</p> <p>Da dringend Wohnraum benötigt wird und die Flächen für eine kurzfristige Umsetzung zur Verfügung stehen, wird das B-Planverfahren 5-98 durchgeführt. Die Festsetzungen des B-Plans stehen aber den übergeordneten verkehrlichen Planungen nicht entgegen.</p> <p><b>Keine Änderung, Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

**Stellungnahme 06**

Schreiben vom 01.09.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
6.01	<p>Als Anwohner in der Adickesstr, angrenzend an dem Bauvorhaben der Schule lege ich hiermit ein Widerspruch ein. Insbesondere für eine Stärkere Abgrenzung zum Bauvorhaben zur Wohnsiedlung der Adickesstr/Huberweg.</p> <p>Ich sehe in den Bauvorhaben inklusive der Wohnsiedlung keinen Mehrwert für meine Wohnsituation. Noch viel mehr eher eine Benachteiligung und Verschlechterung!</p> <p>Durch Vermüllung innerhalb von Wohnsiedlungen von Mehrstock Wohnhäuser so wie es hier geplant ist.</p>	<p><b><u>Thema: Entwicklung allgemein, Mehrwert für die Nachbarschaft</u></b></p> <p>Das Gebiet ist seit Anfang der 90er Jahre mit der Ausweisung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Wasserstadt Oberhavel als verdichteter Wohnstandort geplant gewesen, auch wenn das Entwicklungsgebiet aufgrund zwischenzeitlich verringerter Nachfrage 2012 endgültig aufgehoben wurde. Heute hat sich die Situation verändert und es werden dringend vor allem bezahlbare Wohnungen benötigt. Übergeordnete Planungsziele für die (Weiter)Entwicklung von Wohnflächen werden auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplans sowie den Stadtentwicklungsplänen, wie dem StEP Wohnen, bestimmt und bestätigen diese angestrebte Entwicklung. Die Planung dient dem gesamtstädtischen Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie der Schulversorgung.</p> <p>Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass für die Fläche derzeit bereits Planungsrecht besteht. Der rechtskräftige Bebauungsplan VIII-516 setzt in dem Geltungsbereich des B-Plans 5-98 ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5 fest. Das bedeutet, dass derzeit bei ca. 136.150 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche (GF) insgesamt bereits ca. 68.044 m<sup>2</sup> GF für Wohnen (rechnerisch ca. 680 Wohnungen) im Geschosswohnungsbau und ebenfalls ca. 68.044 m<sup>2</sup> GF Gewerbeflächen möglich wären. Daraus würde z.B. ein mindestens vergleichbarer Verkehr resultieren. Es ist zwar eine geringere Anzahl von Wohnungen möglich als mit dem B-Plan 5-98 geplant ist, aber durch die zulässigen Gewerbeflächen wäre mehr störender Verkehr möglich.</p> <p>Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens im Jahr 2018 qualifiziert.</p> <p>Der Geltungsbereich wie auch der Gemeinbedarfstandort der Schule liegen</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>in einiger Entfernung zu der angesprochenen Wohnsiedlung.</p> <p>Dazwischen befindet sich ein Gewerbegebiet (südlicher Teilbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes VIII-516), das derzeit durch den Bebauungsplan 5-105 VE überplant wird. Dieser umfasst die Grundstücke Daumstraße 46 und 50. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festsetzen. Die Bebauung ist in direkter Nachbarschaft überwiegend 2 und 3 –geschossig plus Staffelgeschoss. Dies stellt gegenüber dem direkt an die Wohnsiedlung angrenzenden Gewerbegebiet, das in seinen Entwicklungspotenzialen nicht als solches ausgeschöpft ist, eine deutliche Verbesserung dar.</p> <p>Südlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im B-Plan 5-98 ist im B-Plan 5-105 VE eine öffentliche Parkanlage geplant, die einen gewissen Puffer zu der südlich angrenzenden bestehenden und der südwestlich geplanten Wohnbebauung bietet. Dieser Bebauungsplan ist allerdings nicht Gegenstand bzw. Bestandteil des B-Plans 5-98.</p> <p>Einen Mehrwert des B-Plan 5-98 für die Bewohnerschaft in der Wohnsiedlung könnte die anvisierte Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur, die Schaffung von sozialen und kulturellen Angeboten (ggf. in den denkmalgeschützten Gebäuden), einer Kita sowie der Bildungseinrichtung mit Sportangeboten für Vereine auch außerhalb der Schulzeiten sowie Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in der Nähe sein. Darüberhinaus sind eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“, die in Teilen für die Allgemeinheit zugänglich sein wird, sowie ein öffentlicher Spielplatz geplant. Dadurch entstehen neue Grünverbindungen auf Flächen, die bislang nicht zugänglich waren.</p> <p>Das Thema Vermüllung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
6.02	Bäume werden gefällt, was Lärm reduziert und die Luft verschlechtert.	<p><b><u>Themen: Immissionen / Auswirkung der Baumfällungen auf die Lärm- und Luft-situation</u></b></p> <p>siehe dazu ebenfalls die Ausführungen zum derzeit bereits bestehenden Planungsrecht unter Pkt. 6.01 (S. 15). Der Bebauungsplan VIII-516 hätte eine Versiegelung von 75 % der Fläche des B-Plans 5-98 ermöglicht. In diesem Zusammenhang hätten ebenfalls Bäume gefällt werden können. Es ist zwar eine geringere Anzahl von Wohnungen möglich als mit dem B-Plan 5-98 geplant ist, aber durch die zulässigen Gewerbeflächen wäre mehr störender Verkehr und damit auch mehr Lärm möglich.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht durch die geplante grüne Mitte den Erhalt von einem Großteil der Bäume und des dort vorhandenen Waldes vor. Es ist aber richtig, dass in den Baufeldern Bäume gefällt werden müssen. Allerdings werden auch besonders wertvolle Bäume wie einige Alteichen im WA 1 und Bäume in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ nach Abstimmung mit dem SGA, FB Naturschutz in die jeweilige Entwurfsplanung integriert. In der Gemeinbedarfsfläche sind zudem zwei Flächen (e und f) mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung der vorhandenen Vegetation festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum nachzupflanzen. Das entspricht mind. 56 Bäumen.</p> <p>Vegetation, bzw. Bäume können nur als dichter, tiefer Wald eine schallabschirmende Wirkung entfalten. Städtebaulich wird aber auf den Verkehrslärm der Daumstraße und der künftigen Rhenaniastraße (im Worst-Case-Fall als Hauptverkehrsstraße) durch eine jeweils abschnitts- bzw. blockweise geschlossene Bebauung entlang der Straßen reagiert. Dadurch werden die im Gebietsinneren liegenden Gebäude- und Hofflächen sowie die zentrale private aber in teilen öffentlich zugängliche Grünfläche abgeschirmt.</p> <p>Der Erhalt von Vegetationsflächen, die Baumpflanzungen sowie die Dachbe-</p>



Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>grünung wirken sich insgesamt ausgleichend auf die Luftqualität aus.</p> <p>Die Daumstraße und die Rhenaniastraße sind mit Feinstaub PM10 und NO2 nur gering belastet. Eine Zunahme des planungsbedingten Ziel- und Quellverkehrs wird nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
<p><b>6.03</b></p>	<p>Verknappung von Parkplätzen durch angrenzende künftige Anwohner</p>	<p><b><u>Thema: Erschließung/ Verknappung von Pkw-Stellplätzen</u></b></p> <p>In der geplanten Quartiersgarage und in den Tiefgaragen sind rd. 650 Stellplätze geplant. In der Quartiersgarage werden damit auch Angebote für die Anwohnerschaft in den anderen Teilflächen der Wohnungsbaugesellschaft geschaffen und damit Defizite ausgeglichen. Es gibt im Land Berlin keine Stellplatzverordnung, die einen Stellplatzschlüssel vorschreibt. Für das Stadtquartier der Wasserstadt wird von einer Parkplatznachfrage von 0,4 Stellplätzen pro Wohnung und 91 Stellplätze für Besuchende und Beschäftigte ausgegangen.</p> <p>Grundsätzlich ist es das politische Ziel der Landes Berlin, autoarme Quartiere zu entwickeln. Durch die Bereitstellung von attraktiven Mobilitätsangeboten (Mobilitätshub mit Car- und Bike Sharing, Jelbisystem) soll auch im Plangebiet ein autoarmes Quartier entstehen.</p> <p>Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischer, verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 geht sogar als politische Zielsetzung von einem Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3 Stellplatz pro Wohneinheit aus. Durch den Bebauungsplan werden demgegenüber deutlich mehr Stellplätze ermöglicht.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
<p><b>6.04</b></p>	<p>und insbesondere durch die Erzeugung von lauten Geräuschen ganz besonders von der geplanten Schule bzw. den künftigen Schülern auf dem Gelände.</p>	<p><b><u>Thema: Immissionen / Lärm durch die Schule</u></b></p> <p>Nach dem Berliner Leitfaden für Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 (Hrsg. Jetzt SenSBW und SenUMVK) ist auch eine an ein bestehen-</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>des Wohnen heranrückende Schule sozialadäquat. D.h. gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG gehen von Geräuscheinwirkungen, die von Kindertagesstätten und Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen für Kinder grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Dies gilt allerdings nicht für den Lärm durch außerschulische Nutzungen oder technische Einrichtung. Dies ist z.B. die Nutzung der Schulsportfreiflächen durch Vereine am Abend oder Wochenende. Dennoch ist bei der Planung der Schutz vor dem, von diesen Einrichtungen ausgehenden Lärm zu berücksichtigen. Dies kann durch die Anordnung der Pausenflächen und Sporttreiflächen, die nicht direkt an vorhandene Wohnhäuser angrenzen oder durch Schallschutzmaßnahmen erfolgen.</p> <p>Für den Schulstandort wird ein eigenes Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Dieses Thema wird dort in die Aufgabenstellung eingebracht.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
<p><b>6.05</b></p>	<p>Auch visuell ist es aus meiner Perspektive eine optische Verschlechterung meines Umfeldes.</p>	<p><b><u>Thema: Auswirkung der Entwicklung, allgemein / optische Wirkung</u></b></p> <p>Das Plangebiet (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) war im Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des B-Plans durch eine niedrige gewerbliche Bebauung geprägt.</p> <p>Wie oben unter Pkt. 6.01 S. 15. bereits beschrieben besteht derzeit bereits Planungsrecht, was bedeutet, dass derzeit bei ca. 136.150 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche (GF) insgesamt bereits ca. 68.044 m<sup>2</sup> GF für Wohnen (rechnerisch ca. 680 Wohnungen) im Geschosswohnungsbau und ebenfalls ca. 68.044 m<sup>2</sup> GF Gewerbeflächen möglich wären. Daher wäre eine Bebauung, die das Ortsbild verändert, bereits jetzt basierend auf dem geltenden Planungsrecht möglich. (Zum B-Plan 5-105 VE, siehe ebenfalls oben unter Pkt. 6.01 S. 16 Thema Entwicklung allgemein / Mehrwert.)</p> <p>Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens im Jahr 2018 bestimmt und nachfolgend qualifiziert.</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Im Rahmen der Umweltprüfung (Kap. II der Begründung) wurden für das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild die Flächen betrachtet, zu denen Sichtbeziehungen zu den Flächen des Geltungsbereichs bestehen. Durch die Planung wird die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert. Es wird durch die Neubebauung bzw. Neuordnung der Geländestrukturen von einer Verbesserung des Gesamteindrucks ausgegangen.</p> <p>Der das Landschaftsbild prägende Baumbestand im mittleren Teil des Plangebietes (ohne geplante öffentliche Verkehrsfläche) wird weitgehend erhalten und durch die Ausweisung als öffentlich durchquerbare private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ und dem öffentlichen Spielplatz auch erlebbar.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
<p><b>6.06</b></p>	<p>Durchgangsverkehr von Fußgängern, Radfahrern und Autos werden stark steigen. Lärm und Abfall wird produziert.</p>	<p><b><u>Themen: Verkehr und Immissionen / Lärm / Müll</u></b></p> <p>Wie oben bereits beschrieben, würde durch das bestehende Planungsrecht des B-Plans VIII-516 ein mindestens vergleichbarer Verkehr (MIV) resultieren und durch die zulässigen Gewerbeflächen wäre mehr störender Verkehr möglich.</p> <p>Im Bebauungsplan ist hinsichtlich seiner Auswirkungen der Verkehr und Schall bei der Gesamtentwicklung des Quartiers Waterkant und der Insel Gartenfeld berücksichtigt worden. Aus dem Plangebiet selbst resultiert nur ein geringer Anteil der Verkehre (6,5 %), der durch das bestehende Planungsrecht bereits möglich wäre. Die Verkehrszunahme und die dadurch bedingte Lärmzunahme werden daher nicht alleine durch den B-Plan verursacht und müssen im Rahmen von den nachgelagerten Planfeststellungsverfahren für die Rhenanistraße ggf. als Hauptverkehrsstrasse zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr MIV und den ÖPNV und der Straßenbahntrasse geprüft und ggf. Maßnahmen ergriffen</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>werden.</p> <p>Aktuell liegt eine Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, Sen-UMVK vom 14.10.22 (Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK)) vor. Die Trassenvariante B 2 über die Rhenaniastraße wurde dabei als Vorzugsvariante bewertet.</p> <p>Es ist ein politisches Ziel der Landes Berlin, autoarme Quartiere zu entwickeln und den ÖPNV und die Infrastruktur für den nicht motorisierten Verkehr (für zu Fußgehende und Radfahrende) zu stärken.</p> <p>Das Thema Abfall und Müllentsorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
6.07	<p>In Anbetracht dem oben erwähnten, sehe ich hier eine starke Herabstufung zum Wert meines Grundstücks an. Hiermit spreche ich mich für ein "nein" zum Bauvorhaben aus.</p>	<p><b><u>Thema: Auswirkung der Entwicklung, allgemein / Wertminderung des eigenen Grundstücks</u></b></p> <p>Die Entwicklung des Umfeldes zu einem geordneten Wohnquartier statt zu ungeordneten Gewerbeflächen im Bestand und in unmittelbarer Nachbarschaft führt in der Regel nicht zu einer Wertminderung von Grundstücken.</p> <p>Dem individuellen Wunsch nach Erhalt der bestehenden Situation steht der gesamtstädtische Belang nach Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie der Schulversorgung entgegen. Die Auswirkungen der Planung wurden umfänglich untersucht. Dabei ist auch die derzeit bereits mögliche Entwicklung basierend auf dem geltenden Planungsrecht zu berücksichtigen. Die Planung wirkt sich demgegenüber nicht negativ aus. Vielmehr wird ein Mehrwert auch für das Umfeld geschaffen (siehe unter Pkt 6.01, Thema Entwicklung allgemein / Mehrwert für die Nachbarschaft, ab S.15)</p> <p><b>Keine Änderung</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

**Stellungnahme 07a**

Schreiben vom 04.09.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>Müllsammelplätze, Geruchsbelästigung der Mieter:</p> <p>Im bereits existierenden Gebiet Waterkant kann sich jeder davon überzeugen, wie die Müllsammelplätze die Lebensqualität der Mieter negativ beeinflussen. Die Müllplätze sind, soweit nicht unterirdisch angelegt, so platziert, dass hunderte von Haushalten diese direkt vor ihrer Gartenterrasse bzw. ihrem Balkon haben. Dutzende Familien mit kleinen Kindern haben ihre Terrasse direkt gegenüber den Müllplätzen, manche keine 4m entfernt. Mieter berichten vom Gestank, der durch die gesamte Wohnung wabert. Dies ist kein lebenswürdiger Zustand und gefährdet die Gesundheit der Mieter.</p> <p>Die umgebenden Zäune halten weder Füchse, Katzen, Krähen noch Waschbären davon ab, in den Müllsammelplatz zu gelangen. Regelmäßig liegen schmutzige Windeln und anderer Müll über die umgebenden Gehwege verteilt, weil Wildtiere in die Sammelstelle gelangen konnten.</p> <p>Öffentliche Mülleimer im Gebiet:</p> <p>Es soll dafür Sorge getragen werden, ausreichend öffentliche Müllsammelplätze im Gebiet zu beantragen und aufstellen zu lassen. Besondere Sorgfalt sollte darauf verwendet werden, Modelle zu verwenden, aus denen Wildtiere (z.B. Krähen) keinen Müll klauben können. Es ist notwendig, die Anzahl der öffentlichen Mülleimer sowie die Leerungsintervalle genügend hoch zu gestalten, da ansonsten Plastiktüten mit Müll neben die Sammler gestellt werden. Diese werden von Füchsen und Krähen aufgerissen, der Inhalt über die Nachbarschaft verteilt. Sehr gut ist dies an der Waterkant-Promenade, Salsa-Steg, zu beobachten. Ich empfehle den Verantwortlichen, sich vorzugsweise an heißen Tagen selbst hiervon zu überzeugen.</p>	<p><b><u>Thema: Freiraumplanung / Müllentsorgung</u></b></p> <p>Die Hinweise zur Müllentsorgung werden zur Kenntnis genommen und an die Wohnungsbaugesellschaft weitergegeben. Die Gestaltung des Außenraums ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

**Stellungnahme 07b**

Schreiben vom 04.09.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>Die Gewobag sollte dazu verpflichtet werden, für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ausschließlich heimische Gräser, Blumen, Stauden, Hecken und Bäume zu verwenden. Unter Berücksichtigung des Klimawandels sind Pflanzen zu bevorzugen, welche Hitze und Trockenheit sehr gut vertragen. Dadurch muss weniger bewässert werden, was Aufwand und damit Kosten senkt, und somit wiederum den Bewohnern des Quartiers zugute kommt.</p> <p>Die heimische Tierwelt erhält durch ihren Bedürfnissen entsprechende Bepflanzung wertvolle Futter- und Vermehrungsflächen zurück. Der Fokus in der Pflanzenauswahl sollte neben dem bereits Aufgezählten darauf liegen, heimischen Insektenarten eine ausreichende Lebensgrundlage zu schaffen, evtl. sogar mit einem Sonderfokus auf bedrohte Tier- und Pflanzenarten.</p> <p>Dass dem größtenteils nicht so ist, davon konnte ich mich auf einer Begehung des Waterkant-Quartiers mit der NABU-Bezirksgruppenleiterin von Spandau vor Kurzem überzeugen. Die Bepflanzung ist zwar sehr hübsch und macht einen "wildem, nativen" Eindruck auf den Laien; die meisten Pflanzen sind jedoch "Importe" die aufgrund ihres Deko-Faktors ausgewählt wurden. Sie bieten heimischen Insekten, Spinnen und damit Vögeln, Igel, Eidechsen, Fledermäusen etc. keine ausreichende Nahrungsgrundlage. Es werden wertvolle Flächen und Ressourcen vergeudet, die dafür genutzt werden könnten, Tier- und Klimaschutz zu betreiben.</p> <p>Beachtet werden muss in diesem Zusammenhang natürlich auch der Zeitpunkt von Bewässerung, Heckenschnitten, Mahd und Ra-</p>	<p><b><u>Thema: Freiraumplanung / Artenschutz</u></b></p> <p>Klarstellung: Es handelt sich nicht um eine öffentliche Grünfläche, sondern eine in Teilen öffentlich zugängliche private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholungsnutzung“.</p> <p>Die Hinweise zur Berücksichtigung des Klimawandels bei der Wahl der Pflanzen und deren Wert als Lebensgrundlage für die Tierwelt werden zur Kenntnis genommen und an die Wohnungsbaugesellschaft weitergegeben. Die Gestaltung der Freiflächen ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans wurde aber die Fauna und Flora durch Fachgutachten untersucht (siehe Kap. I. 4.2 und Umweltbericht, Kap. II der Begründung). Auf dieser Basis wurden Maßnahmen zum Erhalt bzw.-Ersatz der Habitats, wie die Festsetzung der Flächen e und f mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Anpflanzgebot für Bäume, Festsetzung einer Dachbegrünung, Anlage von Ersatzhabitats in einer Fläche von 4.900 m<sup>2</sup> für den Girlitz und den Stieglitz in der privaten Grünfläche, Anbringen von Niststätten für verschiedene Vogelarten in den Baugebieten und künstliche Fledermausquartieren sowie eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung bestimmt und im Bebauungsplan oder ergänzend im Städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ bleibt der Baumbestand, der Wald nach Landeswaldgesetz ist, weitestgehend erhalten.</p> <p>Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Mai/Dezember 2022 werden</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>senmähen. Es müssen sinnvolle Maßnahmen hierfür gewählt werden, um z.B. das "Verbrennen" einer ganzen Rasenfläche zu vermeiden, welche in großer Hitze zu kurz geschnitten wurde. Oder einer Mahd von Flächen, die gerade vor oder in ihrer Blüte stehen und ihre Samen noch nicht ausbilden konnten.</p>	<p>Pflanzenarten für die Anlage des Ersatzhabitats für den Girlitz und den Stieglitz empfohlen (Anlage 7.2 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag). Die Verwendung dieser Pflanzliste ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p><b>Keine Änderung, Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

### Stellungnahme 08

Schreiben vom 05.09.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>Es bestehen Einwende gegen die Festsetzungen als Gemeinbedarfsfläche in der dargestellten Größe (inkl. der Flurstücke 49 und 50), die sich in Privateigentum befinden).</p>	<p><b><u>Thema: Überplanung privater Flurstücke für Gemeinbedarf</u></b></p> <p>Die Planung dient dem gesamtstädtischen Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie der Schulversorgung und folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP), der hier Wohnbauflächen und ein Lagesymbol für einen Schulstandort darstellt. Da sich sämtliche Bauflächen in Privateigentum befinden, liegt der Erwerb oder die Übernahme der Flurstücke für den geplanten Schulstandort im dringenden Interesse des Landes Berlins.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund des bestehenden und von der Fachbehörde anerkannten Bedarfes die Realisierung eines 4-zügigen Gymnasiums mit Sporthalle (3 Hallenteile, 22 x 45 m) geplant. Die Schule soll zeitnah im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) umgesetzt werden.</p> <p>Aufgrund fehlender landeseigener Flächen für den Schulneubau im</p>



Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Bezirk Spandau und vor dem Hintergrund der neu geplanten und zum Teil bereits realisierten Wohnungen im Bereich der Wasserstadt Berlin-Oberhavel, dem Neuen Gartenfeld und der Siemensstadt wurde aufgrund der stadträumlichen Lage, der Erschließungsgunst und der gegebenen mittelbaren Flächenverfügbarkeit der mögliche Standort für das 4-zügige Gymnasium auf einer im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag befindlichen Liegenschaft bestimmt, die zunächst ausschließlich für den Wohnungsbau bestimmt war.</p> <p>Für die Funktionalität und damit für die Flächenbilanz des Gymnasiums ist aus schulfachlicher Sicht eine Grundstücksgröße von (mindestens) rd. 20.000 m<sup>2</sup> vorzuhalten. Aus der planungsrechtlichen und städtebaulichen Betrachtung heraus wurden daher auch die Flurstücke 49 und 50, die isoliert am süd-östlichen Rand des Plangebietes liegen und sich ebenfalls im Privateigentum befinden, mit in den Geltungsbereich des B-Planes und in die Gemeinbedarfsfläche für die Schule einbezogen. Die Gemeinbedarfsfläche hat nun mit Stand Mai 2022 eine Größe von 19.823 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Bebauungsplan VIII-516 aus dem Jahr 2008 setzt in größerem flächigen Zusammenhang auch auf den Flurstücken 49 und 50 ein Mischgebiet mit bis zu 3 Vollgeschossen, einer GRZ von maximal 0,5 und einer GFZ von bis zu 1,5 fest. Diese Festsetzungen finden aber - auf die beiden Flurstücke allein bezogen - keine oder nur bedingt Anwendung.</p> <p>Das Flurstück 49 mit einer Fläche von 1.220 m<sup>2</sup> liegt außerhalb der überbaubaren Flächen des Mischgebietes und ist als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen gesichert und daher nicht bebaubar. Das Flurstück ist nicht erschlossen und für sich betrachtet baulich nicht verwertbar.</p> <p>Das Flurstück 50 mit einer Fläche von 432 m<sup>2</sup> ist ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt und zum Teil als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Erhaltung von Bäumen gesichert und kann selbstständig kaum entwickelt werden. Das Flurstück weist im Bestand eine kleine Garagenanlage auf und könnte aufgrund der derzeit festgesetzten Baugrenze nur sehr eingeschränkt und sehr kleinteilig (und geringer als im Bestand) neu bebaut werden. Für die Garagenanlage besteht im Wesentlichen nur Bestandsschutz, da sie zum weit überwiegenden Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt. Die Erschließung des Flurstückes ist über eine Dienstbarkeit auf dem nördlich an die Rhenaniastr. angrenzenden Grundstück gesichert. Das Flurstück 50 ist – neben der reinen Bestandsnutzung – für sich betrachtet aufgrund von einzuhaltenden Grenzabständen baulich nur sehr eingeschränkt zu verwerten.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Betrachtung müssen die beiden privaten Flurstücke 49 und 50 zwingend im Rahmen des neu aufzustellenden B-Planes 5-98 mitbetrachtet und neu überplant werden, da ansonsten nicht selbständig nutzbare private MI-Flächen als „Restflächen“ des alten B-Planes VIII-516 verbleiben würden und so ein planerisch nicht bewältigter Konflikt zu Lasten der privaten Eigentümer entsteht, da diese bei Festhalten an der bisherigen Festsetzung nicht mehr in der Lage wären ihre Flächen über die aktuelle Bestandsnutzung hinaus zu verwerten. Mit der Einbeziehung in die neue Planung und Festsetzung der Flurstücke 49 und 50 als Teil der Gemeinbedarfsfläche werden planungsrechtliche Konflikte gelöst. Erste Gespräche mit den Eigentümern der Flurstücke haben zunächst eine grundsätzliche Bereitschaft zur Abgabe, bzw. zum Verkauf der Flurstücke aufgezeigt.</p> <p>Sollten die Grundstücke nicht zeitnah durch freiwilligen Verkauf zur Verfügung stehen und zunächst noch im privaten Eigentum und privater Nutzung verbleiben, ist perspektivisch in jedem Fall unter den Vorgaben des BauGB die Erweiterung und die Einbeziehung in das Schulgrundstück städtebaulich notwendig und planungsrechtlich erforderlich.</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Es werden weiterhin Verhandlungen mit den Eigentümern geführt werden. Die Eigentümer können gemäß § 39 ff BauGB eine Entschädigung verlangen, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen oder die Übernahme verlangen, wenn es mit der Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, es u.a. in der bisherigen Art zu nutzen.</p> <p>Sollte es wieder Erwarten zu keiner Einigung kommen, wird geprüft, ob die Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Enteignung gemäß § 87 BauGB gegeben ist.</p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kap III. 3.1.3 zur Erforderlichkeit der Überplanung privater Flurstücke für Gemeinbedarf</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

**Stellungnahme 09**

Schreiben vom 10.09.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>In den vergangenen Jahren sind zahlreiche neue Bewohner/innen in die sogenannte Waterkant gezogen. Für diese Menschen und jene, die im Umfeld der Wasserstadt Oberhavel leben, wäre eine Informationsveranstaltung in Form eines „Bürgerforums“ wertvoll. Dabei könnten die Vorhaben aus dem Bebauungsplan 5-98 für Laien verständlich vorgestellt und im Zusammenhang mit den umliegenden Wohn- und Gewerbebereichen erörtert werden.</p>	<p><b>Thema: Informationsveranstaltung, Fragen</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt voraussichtlich im 1. Quartal 2023 eine Informationsveranstaltung durchzuführen. Die genauen Daten werden noch bekanntgegeben. Diese ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) Einsicht in die Unterlagen zu</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>Interessant könnten z.B. sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Welche Schultypen bis wann vorhanden sein werden,</li>   <li>- was mit den denkmalgeschützten Gebäuden vorgesehen ist,</li>   <li>- inwieweit die Parkanlage auch öffentlich nutzbar ist,</li> </ul>	<p>nehmen und Fragen zum Verfahren oder zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs 5-98 zu stellen.</p> <p>Für die Bürger und Bürgerinnen bestand darüber hinaus das Angebot sich mit ihren Fragen telefonisch oder per E-Mail bei SenSBW zu melden.</p> <p>Die aufgeworfenene Fragen sind zum Teil bereits der Begründung zu entnehmen:</p> <p>Zu den Schultypen siehe Kap IV: Im Gebiet ist der Neubau eines 4-zügigen Gymnasiums an der Rhenaniastraße geplant. Dieser ist bereits in der Anlage zum Investitionsprogramm 2021-2025 gelistet. Nachtrag: Die Inbetriebnahme ist für das Jahr 2028 anvisiert.</p> <p>Die Versorgung der Grundschüler ist in der neu zu errichtenden Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen Primarstufe auf der Insel Gartenfeld geplant.</p> <p>Der Umgang mit dem Denkmal wird an verschiedenen Stellen in der Begründung genannt, u.a. Kap. II 3.6, 3.9 und 3.12. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, das Maschinenhaus und das ehemalige Siebwerk bleiben erhalten und sind in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ integriert. Diese werden von der Wohnungsbaugesellschaft denkmalgerecht saniert und sollen einer sozialen oder kulturellen Nutzung, die mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche vereinbar ist, zugeführt werden.</p> <p>siehe Kap. III 3.6.1 und 3.7.1 der Begründung</p> <p>Die private Grünfläche ist in Teilen für die Öffentlichkeit zugänglich. Dies wird durch die Flächen a bis d, die mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind, sichergestellt.</p> <p>Für die Nachbarschaft besteht ein Hauptzugang von der Rhenaniastraße gegenüber dem geplanten Stadtteilzentrum über den öffentlichen Spielplatz bzw. über ein Gehrecht (Fläche d und b) auf der privaten Grünfläche entlang dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Darüber hinaus sind zwei weitere öffentlich nutzbare Zugänge (Flächen a und c) vorgesehen. Die Verbindungen innerhalb der privaten Grünfläche (Flä-</p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wieviel Pkw-Parkplatzfläche verfügbar ist.</li> </ul>	<p>che b) und des öffentlichen Spielplatzes werden ebenfalls mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet und damit für die Öffentlichkeit gesichert.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt, die private Fläche von den gesicherten öffentlich zugänglichen Flächen abzugrenzen, sodass eine Zugänglichkeit auch anderer nutzbarer Flächen möglich sein wird.</p> <p>Siehe dazu u.a. Kap. III 3.4.1 der Begründung: In der geplanten Quartiersgarage und in den Tiefgaragen sind rd. 650 Stellplätze geplant. In der Quartiersgarage werden damit auch Stellplätze für die Anwohnerschaft in den anderen Teilflächen der Waterkant geschaffen und damit Defizite ausgeglichen. Es gibt im Land Berlin keine Stellplatzverordnung, die einen Stellplatzschlüssel vorschreibt. Für das Stadtquartier der Wasserstadt wird von einer Parkplatznachfrage von 0,4 Stellplätzen pro Wohnung und 91 Stellplätze für Besuchende und Beschäftigte ausgegangen.</p> <p>Grundsätzlich ist es das politische Ziel der Landes Berlin, autoarme Quartiere zu entwickeln. Durch die Bereitstellung von attraktiven Mobilitätsangeboten (Mobilitätshub mit Car- und Bike Sharing, Jelbisystem) soll auch im Plangebiet ein autoarmes Quartier entstehen.</p> <p>Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischer, verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 geht sogar von einem Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3 Stellplatz pro Wohneinheit aus. Durch den Bebauungsplan werden demgegenüber deutlich mehr Stellplätze ermöglicht.</p> <p><b>Keine Änderung</b>  <b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

**Stellungnahme 10**

Schreiben vom 29.08.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>Wird dort die konterminierte Erde abgetragen und neu aufgeschüttet? Dort waren alte Lagerhallen mit Werkstätten für Motorräder und Boote sowie Tischlerei. Da sind mit Sicherheit Öle in das Erdreich gedrungen. Ausserdem sind die Flugzeuge dir... (fehlerhaft eingereicht)</p>	<p><b>Thema: Umgang mit Altlasten</b></p> <p>Im Bebauungsplan 5-98 wurde die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, aus dem bisherigen Bebauungsplan VIII - 516 zunächst übernommen. Die Altlastensituation wird aktuell in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, SenUMVK II C untersucht. Im Ergebnis aller bisher durchgeführten bzw. durchführbaren Arbeiten wird eingeschätzt, dass die bestehenden Defizite (Belastungen) soweit beseitigt sind und der Erkundungsstand hinreichend ist, um die Neubewertung nach BBodSchV hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung durchzuführen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass außer kleinräumigen Bodenaustauschmaßnahmen sowie lokalen Nachuntersuchungen keine weiteren Anforderungen bestehen.</p> <p><b>Keine Änderung, Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

**Stellungnahme 11**

Schreiben vom 29.08.2022

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
11.01	<p>Im Umweltbericht werden negative Auswirkungen des Ausbaus der Rhenaniastraße auf die lokale Biber-Population anerkannt, jedoch leider – ebenso wie mögliche Schutzmaßnahmen – nicht weiter betrachtet.</p> <p>Da an den Planungen zum Ausbau der Rhenaniastraße festgehalten wird, diese zudem noch für verschiedene Verkehrsmittel konkretisiert wurden und die Möglichkeiten für Schutzmaßnahmen für den Biber völlig unklar sind hat unsere Stellungnahme vom 19.03.2021 weiterhin Gültigkeit.</p>	<p><b>Thema: Artenschutz / Biber</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan 5-98 sichert aber nur die Flächen, die für einen Ausbau der Rhenaniastraße in dem Bereich des B-Planes erforderlich sind. Die genaue Ausführungsplanung der Rhenaniastraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Rhenaniastraße stellt zumindest für die Hauptverkehrsstrasse und den Verlauf der Straßenbahn nur eine Trassenvariante dar. Ob es künftig die Straßenbahn und die unterirdische S-Bahn geben wird, ist ebenfalls noch ungewiss. Es liegen zu keiner der Planungen verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße tatsächlich umgesetzt werden. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich. Im Bebauungsplan wurden lediglich die erforderlichen Flächen vorgehalten. Ziel der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung war es, ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der künftigen Rhenaniastraße für den Worst-Case-Fall zu erhalten und der übergeordneten Planung nicht entgegenzustehen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass das Nachtfahrtverbot als Schutz für den Biber bei einem Ausbau der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße aufgehoben werden muss. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Die zu treffenden Maßnahmen u.a. hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes werden im Rahmen eines gesonderten planfeststellungersetzenden B-Plans für die Rhenaniastraße im Falle der Hauptverkehrsstraße oder / und der Straßenbahn oder der S-Bahn geprüft und planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die Hinweise werden aufgenommen und an das Land Berlin, die Träger der Straße ist, gegeben.</p>



Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
11.02	<p>Ergänzend geben wir noch folgende Hinweise:</p> <p>Wir bitten darum, den Begründungstext zukünftig als durchsuchbares PDF auszulegen, was die Bearbeitung sehr erleichtert.</p> <p>Leider wurden für den Naturschutz relevante Gutachten, wie die Biotoptypenkartierung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag nur in Auszügen (Übersichtskarten) ausgelegt. Somit können die Untersuchungsmethoden von uns anhand der Unterlagen nicht genauer beurteilt werden.</p>	<p><b>Thema: Verfahren / Handhabung der Begründung</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Thema: Verfahren / Nachvollzug der Untersuchungsmethodik</b></p> <p>Dies ist nicht nachvollziehbar. Es waren alle Fachgutachten entsprechend der unter Kap. I 4.1 dargestellten Liste im Internet abrufbar, bzw. lagen sie Vor-Ort bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) am Fehrbelliner Platz 4 zur Einsicht aus. Unter Umständen liegt bezüglich der Biotoptypenkartierung, der Kartierung der Bäume sowie der Karte zum Artenschutz im Anhang der Begründung ein Missverständnis vor. Die Aufbereitung der Erfassung der Biotoptypenkartierung und Baumkartierung erfolgt nur als Anlage. Dazu liegt kein gesondertes Gutachten vor. Dies ist auch in der o.g. Fachgutachtenliste, in Kap. I 4.1 der Begründung vermerkt. Zur Fauna lagen die unter Kap. I 4.1 genannten Fachgutachten vor.</p> <p>Zur Untersuchungsmethodik der Biotoptypenkartierung erfolgt eine Ergänzung in Kap. II 3.2.2.1 wie folgt. <i>Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage der Biotoptypenliste und der Beschreibung der Biotoptypen Berlin.</i></p> <p><i>Ein Biototyp ist ein abstrahierter Typus aus der Gesamtheit gleichartiger Biotope mit weitgehend einheitlichen Voraussetzungen für die Lebensgemeinschaften. Es sind Lebensräume, die durch bestimmte Pflanzengesellschaften gekennzeichnet sind. Die Ansprache der betreffenden Biotopklasse (01 - 12) erfolgt zunächst durch Zuordnung zu gut voneinander abgrenzbaren Lebensraumtypen (z.B. Fließgewässer, Stillgewässer, Moore, Wälder usw.). Innerhalb dieser Biotopklassen werden die Biotoptypen nach bestimmten Ausbildungen (z.B. Fließgewässer, Seen), nach der Art ihrer Entstehung (z.B. künstliche Gewässer) oder nach groben pflanzensoziologischen Einheiten (meist Klassen oder Verbände) gegliedert. Die einzelnen Biotoptypen und deren Untereinheiten wer-</i></p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p><i>den nach pflanzensoziologischen Gesichtspunkten oder bestimmten Formen der anthropogenen Nutzung voneinander abgegrenzt.</i></p> <p><b>Ergänzung der Begründung Kap. II 3.2.2.1 zur Untersuchungsmethodik Biotoptypenkartierung</b></p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
<p><b>11.03</b></p>	<p>Im Plangebiet sollten nur gebietsheimische Arten verwendet werden um die Biodiversität zu fördern.<sup>1</sup> (Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte; Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege, 2013) Entsprechende Pflanzlisten können nach §9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.</p>	<p><b>Thema: Naturschutz / Verwendung von gebietseinheimischen Arten / Pflanzliste</b></p> <p>Der Hinweis zur Verwendung von gebietseinheimischen Arten wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeben. Eine gesonderte generelle Pflanzliste wird nicht festgesetzt, bzw. als Hinweis empfohlen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 zum Anpflanzgebot von Bäumen wurde die Anpflanzung von standortgerechten Bäume geregelt.</p> <p>Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Mai/Dezember 2022 werden Pflanzenarten für die Anlage des Ersatzhabitats für den Girlitz und den Stieglitz empfohlen (Anlage 7.2). Die Verwendung dieser Pflanzliste ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
<p><b>11.04</b></p>	<p>Die Vereinbarungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung im städtebaulichen Vertrag werden von uns begrüßt. Allerdings ist u. E. in Hinblick auf die Zukunft eine Festsetzung solcher Maßnahmen eine adäquate Umsetzung des neuen Insektenschutzgesetzes, das leider noch keinen Eingang in relevante Fachgesetze und Verordnungen gefunden hat.</p> <p>Anhang : Stellungnahme vom 19.03.2021</p>	<p><b>Thema: Artenschutz / insektenfreundliche Beleuchtung</b></p> <p>Festsetzungen müssen auf einer Rechtsgrundlage basieren, daher erfolgt die Regelung zur Anwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im städtebaulichen Vertrag.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
11.05	<p><b>Stellungnahme vom 19.03.2021 [nochmals beigefügt]</b></p> <p><b>Planung allgemein</b></p> <p><i>Im gesamten Stadtgebiet soll es zu einer starken Wohnbebauung zusammen mit einem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur kommen. Dazu zählen neben der WATERKANT Berlin folgende Quartiere: die Wasserstadt Oberhavel, die Insel Gartenfeld, der neue Siemens-Campus in der Siemensstadt sowie die Urban Tech Republic und das künftige Schumacher Quartier in Tegel.</i></p> <p><i>Wir sehen das Ausmaß dieser Planung sehr kritisch, denn durch die in Folge stark steigende Bevölkerungszahl wird ein Mehr an Freifläche zur Erholungsnutzung benötigt. Gleichzeitig werden Freiflächen für den Wohnungs- und Verkehrsausbau in Anspruch genommen, wobei sie gleichzeitig in diesem von Industrieflächen beherrschten Stadtgebiet nicht „nachwachsen“ können.</i></p> <p><i>Die verschiedenen Neubauquartiere sollen untereinander sowie mit der Innenstadt durch neue bzw. den Ausbau bestehender Verkehrsverbindungen vernetzt werden. Dieser Verkehrsausbau, zu dem die Schaffung von Tramstrecken und die Verlängerung der Siemensbahn im Bereich des B-Plans 5-98 gehört, wird das Stadtgebiet stark verändern und durch ihre Herstellung auf Jahre erheblich beeinträchtigen. So ist durch die unterirdische Verlängerung der Siemensbahn die Fläche nördlich des Rohrbruch-teiches sowie eine Kleingartenanlage betroffen.</i></p> <p><i>Zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Ge-</i></p>	<p><b>Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.04.21 [kursiv nochmals beigefügt]</b></p> <p><b>und durch</b></p> <p><b>* Nachträge</b></p> <p><b>aktualisiert (nicht kursiv, Stand der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB)</b></p> <p><b>Thema: Entwicklung allgemein (Reduzierung von Freiflächen)</b></p> <p><i>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den überplanten Gebieten handelt es sich überwiegend um Flächen, die bisher nicht für die Öffentlichkeit und für die Erholung nutzbar waren. Es sind, wie festgestellt wurde, ehemalige Industrieflächen, die hoch versiegelt und überwiegend durch Altlasten belastet sind. Durch die Entwicklung der bereits belasteten Flächen wird eine Inanspruchnahme von weiteren noch unberührten Flächen verringert. Durch das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird sichergestellt, dass bei nachgewiesenem Bedarf wohnungsnahes Grün, dass der Naherholung dient, finanziert, bzw. geschaffen wird. Im FNP sind die übergeordneten Grünverbindungen dargestellt und verwaltungsverbindlich.</i></p> <p><i>Durch die Planung des Bebauungsplans 5-98 werden Altlasten beseitigt, Flächen entsiegelt, eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Grünverbindungen neu geschaffen. Die Fläche der öffentlichen Grünfläche ist mit 15.550 m<sup>2</sup> größer als als durch den Bedarf des Gebietes (ca. 11.000 m<sup>2</sup> plus 1.800 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatz netto) entsteht und dient auch der Nachbarschaft. Darüber hinaus wird dieser Freiraum noch ergänzt durch eine private Freifläche von rund 4.130 m<sup>2</sup>), die den zentralen Freiraum großzügiger wirken lassen. Ohne die Planung wäre das</i></p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p><i>biet Haselhorst/Siemensstadt haben wir bereits Stellung genommen.<sup>1</sup> (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Haselhorst / Siemensstadt. Stellungnahme der BLN vom 25.05.2020). Da diese Stellungnahme viele allgemeine Hinweise zur Planung im Stadtgebiet enthält, fügen wir diese unserer Stellungnahme zum vorliegenden B-Plan bei.</i></p> <p><b>Ausbau der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße</b></p> <p><i>Wir lehnen einen Ausbau der Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstraße ab. Dies begründen wir folgendermaßen:</i></p> <p><i>Im unmittelbaren Einzugsbereich des Bebauungsplanes 5-98 befindet sich der Rohrbruchteich mit angrenzender Parkanlage. Er wird durch die Rhenaniastraße von den sogenannten Rhenaniawiesen getrennt. Diese vermutlich ehemalige Wiesenfläche ist heute ein überstautes Sumpfgebiet mit Röhrichten und Weidengebüschen. Es entwässert über den Grützmachergraben in die Spree.</i></p> <p><i>Dieser Gewässerkomplex mit dem sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Abschnitt des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals ist Lebensraum von ein oder 2 Biberfamilien. Eine aktuelle Ansiedlung befindet sich auf der Insel im Rohrbruchteich, eine befand oder befindet sich an der westlichen Kante der Rhenaniawiesen zur Ko-</i></p>	<p><i>bisher gewerblich genutzte Gebiet nicht zugänglich.*</i></p> <p><b>*Nachtrag</b></p> <p><i>In der grünen Mitte wird künftig statt einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und einer privaten Grünfläche eine in Teilen öffentlich zugängliche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholungsnutzung“ mit einer Größe von 16.500 m<sup>2</sup> und ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von 2.700 m<sup>2</sup> (brutto) festgesetzt. Die Gründe für die Änderung sind in der Begründung in Kap. III 3.6.1 beschrieben. Die oben getroffenen generellen Aussagen ändern sich dadurch nicht.</i></p> <p><i>Im Rahmen des Bebauungsplans 5-98 können keine allgemeinen Probleme im Stadtgebiet gelöst werden.</i></p> <p><b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p> <p><b>Thema: Umwelt (Auswirkung der Haupterschließung Rhenaniastraße)</b></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan 5-98 sichert Flächen, die für die Verbreiterung der Rhenaniastraße benötigt werden.</i></p> <p><i>Die Rhenaniastraße liegt nur zu einem kleinen Teil im Plangebiet. Der Beschluss des Steuerungsausschusses Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 15.06.2020 bezieht sich auf die Prüfung der Rhenaniastraße als Trassenvariante für die neue Hauptverkehrsstraße zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums. Die Abwägung und Entscheidung zu der Trassenvariante Rhenaniastraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern muss übergeordnet geprüft werden. Es wird für die Rhenaniastraße ein</i></p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p><i>lonie Haselhorst hin. Die Rhenaniawiesen sind durch einen Biberdamm am Abfluss zum Grützmachergraben gestaut. Im Grützmachergrabenzug bis zur Unterquerung der Nonnendam-mallee gibt es immer wieder Fraßspuren des Bibers an Gehölzen.</i></p> <p><i>Leider wurden ab 1999 bis 2017 nachweislich 11 Biber im Bereich der Rhenaniastraße zwischen Straße an der Lünette und Kolonie Haselhorst überfahren. Die Zahl bezieht sich auf tatsächlich nachgewiesene Verkehrstopfer, die entweder von Passanten, Polizei oder Anliegern gemeldet wurden und wo die toten Tiere geborgen werden konnten. Möglicherweise ist die Dunkelziffer noch höher.</i></p> <p><i>Damit ist der starke Kfz-Verkehr eine der Hauptgefahrenquellen im Bereich des Biotopkomplexes Rohrbruchteich-Rhenaniawiesen-Grützmachergraben und Kanal.</i></p> <p><i>Zum Schutz und Erhalt der lokalen Population der streng geschützten FFH-Art Biber fordern wir:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– Hier ist ein Rückbau der Rhenaniastraße notwendig, um die Zerschneidung des Grünzugs aufzuheben. Das wäre auch für die erholungssuchende Bevölkerung, die auch durch die geplante Wohnbebauung im Bereich der Insel Gartenfeld noch deutlich anwachsen wird, drin-gend notwendig, diese Freiflächen für die Naherholung zu erhalten und nicht durch anwachsenden Autoverkehr zu entwerten.</i></li> <li><i>– Für den Erhalt der Biberpopulation zu fordern ist auch der uneingeschränkte Erhalt der Gewässerflächen und der Grünanlagen in mindestens dem vorhandenen Ausmaß.</i></li> <li><i>– Zum Schutz der Biberpopulation an der Oberhavel ist naturnahe Ufergestaltung zu fordern und mindestens 20 m von Bebauung freizuhalten.</i></li> </ul> <p><i>Aus den oben genannten Gründen bedauern wir sehr, dass nach einem Beschluss des Steuerungsausschusses Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom</i></p>	<p><i>gesonderter planfeststellungersetzender Bebauungsplan durchgeführt. Die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf das Gebiet am Rohrbruchteich und die dort lebende Biberpopulation wird in diesem Rahmen untersucht werden. Das Vorkommen des Bibers ist bekannt und in der weiteren Straßenplanung zu berücksichtigen. Ordnungsrechtliche Aspekte wie Zufahrtsbeschränkungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Die Hinweise werden aufgenommen und an das Land Berlin, das Träger der Straße ist, gegeben.</i></p> <p><b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p><i>15.06.2020 die Rhenaniastraße als Trassenvariante für die neue Hauptverkehrsstraße zur Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums durch den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV in die Überlegung einbezogen werden sollen.</i></p> <p><i>Ein Ausbau der Rhenaniastraße in Kombination mit der geplanten Wohnbebauung im Stadtgebiet bedeutet ein bewusstes in Kauf nehmen von vermehrten Tötungen von Individuen der lokalen Biberpopulation und auch von Amphibien.</i></p> <p><i>Um eine gefahrlose Querung der Rhenaniastraße durch die Biber zu ermöglichen, müsste eine Brücke gebaut werden und auch dann ist nicht garantiert, dass die Tiere nicht auf der dann stark frequentierten Straße zu Tode kommen.</i></p> <p><i>Im Umweltbericht heißt es auf S. 39/40: "Aufgrund der räumlichen Nähe zum Rohrbruchteich ist der Biotopverbund hier zu stärken. Hier ist im weiteren Verfahren zu klären, ob von der öffentlichen Parkanlage und der privaten Grünfläche im Plangebiet eine Biotopverbindung zu dieser Fläche geschaffen werden kann."</i></p> <p><i>Eine Biotopverbindung ist hier nicht sinnvoll, wenn die Rhenaniastraße nicht gleichzeitig still gelegt wird. Ganz im Gegenteil würde man hier eine weitere Todesfalle z.B. für wandernde Amphibien schaffen.</i></p> <p><i>Um die Problematik zu verdeutlichen, haben wir einen Untersuchungsbericht zum Vorkommen von Biber und Amphibien im Bereich des Rohrbruchteichs und der Rhenania-Wiesen aus dem Jahr 2014 beigefügt<sup>2</sup> (Bestandserhebung der Vorkommen von Biber und Amphibien im Bereich des Rohrbruchteichs und der Rhenania-Wiesen im Ortsteil Haselhorst / Bezirk Spandau, 2014. Stadt - Wald - Fluss, Büro für Landschaftsplanung und ökologische Gutachten). Dieser enthält auch Empfehlungen zu möglichen Schutzmaßnahmen für Biber und Amphibien sowie allgemeine Maßnahmenvor-</i></p>	

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p><i>schläge zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung des Gebiets.</i></p> <p><i>Auch durch eine Kartierung der Stiftung Naturschutz Berlin aus dem Jahr 2016 wurden im Rohrbruchteich vier besonders geschützte Amphibienarten nachgewiesen: Erdkröte, Teichmolch, Teichfrosch und Grasfrosch.</i></p> <p><b>Weitere Hinweise</b></p> <p><i>Mit der Planung des Wohngebietes sind wir grundsätzlich einverstanden.</i></p> <p><i>Das Plangebiet sollte auch auf das Vorkommen von Erdkröten untersucht werden, da diese weite Wanderwege zwischen Laichgewässern, Sommer- und Winterquartier zurücklegen (bis zu 2,2 km). Demzufolge sind Bauvorhaben im Rahmen der weiteren Untersuchungen auch bzgl. dieser Arten zu betrachten und zu bewerten. Es sind Schutzmaßnahmen gegen ein Einwandern in die Baustelle (Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG) und ggf. Ausgleichsmaßnahmen zu planen und umzusetzen.</i></p> <p><i>Auch wenn ein Erhalt von wertvollem Baumbestand durch die Einrichtung der Parkfläche gesichert werden soll, sind viele Bäume auf den zu bebauenden Flächen gefährdet. Hier ist der Erhalt von Bestandsbäumen genau zu prüfen, ggf. auch durch die Möglichkeit der Verschiebung von Baukörpern.</i></p> <p><i>Es ist erfreulich, dass es zu einer Entsiegelung auf der Wohnungsbaufäche kommen soll und dass eine hochwertige und naturnahe Gestaltung neuangelegter Vegetation zur Förderung verschiedener Vogelarten durchgeführt werden soll. Auch bei der Errichtung der Gebäude sollte das Konzept des Animal-Aided Designs<sup>3</sup>(Animal-Aided Design: Bauen für Mensch und Tier (2015)) planerisch einbezogen werden. Zudem ist bei der Planung der Beleuchtung darauf zu achten, dass diese insektenfreundlich ist.<sup>4</sup>(<a href="http://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-">www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-</a></i></p>	<p><b>Themen: Umwelt (Arten-, Natur- und Klimaschutz) und Architektur</b></p> <p><i>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Das Plangebiet wurde hinsichtlich seines Artenbestandes untersucht. Es konnten keine wandernden bzw. das Areal als Sommerlebensraum nutzende Amphibien nachgewiesen werden. Potenzielle Fortpflanzungsstätten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist vollständig von Straßen und Bebauung umgeben. Dies schränkt die Eignung der Fläche auch als nur zeitweise genutztes Habitat für Amphibien stark ein.</i></p> <p><i>Es erfolgte zeitgleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine umfassende Kartierung des Baumbestandes, um den Erhalt einzelner Bäume im weiteren Verfahren besser prüfen zu können.</i></p> <p><i>Animal Aided Design, also die Gestaltung der Fassaden, der Einbau von Nisthilfen, die Verwendung bestimmter Baumarten ausgerichtet nach den Lebensraumansprüchen von Tieren sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans sondern der späteren Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan setzt den Rahmen für die Bebauung. Die Anwendung von Animal Aided Design ist weiterhin möglich.*</i></p> <p><i>Eine insektenfreundliche Beleuchtung wird in den Städtebaulichen Vertrag als Anforderung aufgenommen.</i></p> <p><i>Eine Dachbegrünung wird als ökologischer Mindeststandard für die Wohngebäude festgesetzt. Die Möglichkeit von Dachbegrünungen auch in der Fläche für Gemeinbedarf wird im weiteren Verfahren geklärt.*</i></p>



Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p><i>beleuchten.html, <a href="http://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung">www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung</a>)</i></p> <p><i>Es sollte geprüft werden, ob auch eine intensive Dachbegrünung, z.B. auf dem Schuldach, möglich ist, die ggf. auch mit Photovoltaik kombinierbar ist. Durch den Auftrag von Substrat von mindestens 20 cm Schichtdicke können auf Dächern Flächen mit einer hohen Biodiversität geschaffen werden. Insbesondere eine Substratschicht mit variabler Tiefe ermöglicht Lebensräume für Insekten, Spinnen und sogar bodenbrütenden Vogelarten. Durch zusätzliche Strukturelemente, wie Holz und Steine können zudem wertvolle Mikrohabitate entstehen.<sup>5</sup> (Brenneisen, Stephan; Baumann, Nathalie; Tausendpfund, Doris, 2010. <i>Ökologischer Ausgleich auf dem Dach : Vegetation und bodenbrütende Vögel</i>. ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.)</i></p> <p><i>Für Maßnahmen zur Klimaanpassung verweisen wir auf den STEP Klima KONKRET<sup>6</sup> (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt(Hrsg.) (2016). <i>Stadtentwicklungsplan Klima – KONKRET – Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt</i>), der viele Beispiele bietet, wie z.B. die Einrichtung von intensiv begrünten blaugrünen Dächern bzw. von intensivbegrünten Dächern mit Retentionsfunktion (S. 30 f.) und zur Gestaltung von Fassadenbegrünung (S. 36 f.).</i></p>	<p>* Nachtrag:</p> <p>Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mai/Dezember 2022 erarbeitet. Auf dieser Basis wurden Maßnahmen getroffen, die den derzeit im Gebiet lebenden Tieren zuträglich sind. Diese Maßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan, wie Baumpflanzungen, Dachbegrünung der Wohngebäude und des Sondergebietes, Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen sichergestellt.</p> <p>Darüberhianus wurden ergänzende Verpflichtungen im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen, wie das Anlegen und die Gestaltung von Ersatzhabitaten für den Girlitz und den Stieglitz in einer Größe von 4.900 m<sup>2</sup> in der privaten Grünfläche sowie der Verwendung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlenen Pflanzliste, das Anbringen von Nistkästen an Bäumen und Wohngebäuden, Anbringen von Feldermausquartieren, das Vermeiden von Kollisionsrisiken für Vögel durch Spiegelungen an großen Glasfassaden der geplanten Gebäude und unnötiger Lichtverschmutzung durch nächtliche Außenbeleuchtung.</p> <p>Das Schulgebäude wird ebenfalls begrünt. In den Standards für den Neubau von Schulen, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie von (SenBJF) vom Februar 2019 ist grundsätzlich eine extensive und in begründeten Ausnahmen auch eine intensive Dachbegrünung vorzusehen und wird nicht gesondert festgesetzt.</p> <p><i>Für alle Gebäude soll die gültige Energieeinsparungsverordnung erheblich unterschritten und die Förderbedingungen der KfW 55-Standard erreicht werden.</i></p> <p><i>Die Stromversorgung soll über den Quartiersstrom der Gewobag erfolgen. Insgesamt werden 30–50 % der Dachflächen für Photovoltaik zur Verfügung gestellt. Zur Unterstützung der E-Mobility werden 20 % der Stellplätze mit Ladestationen ausgerüstet, die bei der Entwicklung eines entsprechenden Bedarfs sukzessive weiter ausgebaut werden können. Im Außenbereich werden Schnellladestationen bereitgestellt.</i></p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p><i>Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ ist daher eine Energiezentrale zulässig und vorgesehen</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan schreibt nicht zwingend Solaranlagen vor. Allerdings sind diese zulässig. Für die Solaranlagen gilt die Höhenbegrenzung der jeweils niedrigeren zum Park gelegenen Gebäude nicht.*</i></p> <p><b>* Nachtrag</b></p> <p>Die Nutzung von erneuerbarer Energie ist bei privaten Gebäuden durch das „Solargesetz Berlin“ geregelt. Danach gilt in Berlin ab dem 01. Januar 2023 eine Solarpflicht. Darüber hinaus wird von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft eine Zertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) angestrebt. Eine Vorzertifizierung der Gesamtquartiersentwicklung „Waterkant“ in Platin ist bereits erfolgt. Bei öffentlichen Gebäuden sind die Anforderungen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz - EWG Bln vom 22. März 2016 zu erfüllen.</p> <p>Zur Fassadenbegrünung: Wegen des bereits bestehenden Planungsrechts des B-Plans VIII-516 ist kein zwingender Ausgleich erforderlich. Den Belangen der klimatischen Funktionen und als potentielles faunistisches Habitat wird durch die Festsetzungen der großen zusammenhängenden privaten Grünfläche, der Flächen e und f mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und der Dachbegrünung ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus werden im Städtebaulichen Vertrag Ersatzhabitate für die Vogelarten Girlitz und Stieglitz in der privaten Grünfläche sowie Nistkästen und Fledermausquartiere und die Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagwassers gesichert. Mehr soll der Projektträgerin nicht auferlegt werden.</p> <p><b><i>Auswirkung auf den B-Plan:*</i></b></p> <p><b><i>Klärung einer Dachbegrünung auf dem Schulgrundstück</i></b></p> <p><b><i>Städtebaulicher Vertrag: Aufnahme insektenfreundliche Beleuchtung</i></b></p>

Punkt	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>* Nachtrag</p> <p>Im weiteren Verfahren wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und weitere Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Umwelt aufgenommen.</p> <p>Für den Schulbau gelten die Standards für den Neubau von Schule in Berlin von SenBJF. Grundsätzlich ist eine extensive und in begründeten Ausnahmen auch eine intensive Dachbegrünung vorzusehen. Dies wird im Rahmen des geplanten Wettbewerbsverfahrens für die Schule geprüft.</p> <p>Bei öffentlichen Gebäuden sind die Anforderungen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes zu erfüllen.</p>

## 2. Ergebnis der Abwägung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15. August 2022 bis 14. September 2022 stattgefunden.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan in Form der Planzeichnung mit Begründung, Stand 28.07.2022, die begleitenden Fachgutachten und teilweise ergänzenden Stellungnahmen zu den Gutachten sowie umweltrelevante Stellungnahmen aus den Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und der Städtebauliche Vertrag Stand August 2022 konnten während der Auslegungszeit im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin) sowie im Internet unter: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren) oder über die Beteiligungsplattform: [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) eingesehen werden.

Während des Beteiligungszeitraums gingen 12 Stellungnahmen von 11 Bürgern/ Bürgerinnen/Verband ein. Ein Bürger/eine Bürgerin hat zwei Stellungnahmen (Nr. 7 a und b) abgegeben. Eine Stellungnahme (Nr. 10) war nicht vollständig lesbar. Der Bürger/die Bürgerin wurde angeschrieben und gebeten, die vollständige Stellungnahme nachzureichen. Es folgte aber keine erneute Stellungnahme.

Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

### Verfahren (3 Stellungnahmen)

- Öffentlichkeitsbeteiligung Größe und Lesbarkeit der Planzeichnung
- Handhabung der Begründung

- Wunsch nach einer Informationsveranstaltung
- Es ständen Naturschutz relevante Gutachten nicht zur Verfügung, daher ist teilweise kein Nachvollzug der Untersuchungsmethodik möglich.

### **Auswirkung der Entwicklung, allgemein (1 Stellungnahme)**

- Kein Mehrwert für Nachbarschaft
- Optische Verschlechterung
- Entwicklung verringert den Wert von Grundstücken in der Umgebung

### **Nutzungen (3 Stellungnahmen)**

- Bewohnerstruktur / Gesunde Soziale Mischung berücksichtigen
- Gewerbe / Gewerbestandorte berücksichtigen, da Gewerbe vertrieben wurde
- Schule
  - o Überplanung auch von privaten Flurstücken für Gemeinbedarf
  - o Frage: Wann sind welche Schultypen vorhanden?
- weitere Einrichtungen
  - o Weitere Infrastruktur (Kultur/Freizeitangebote und Gesundheitswesen) mit planen
  - o Frage: Was ist mit den denkmalgeschützten Gebäuden vorgesehen?

### **Private Grünfläche und Freiraumplanung (3 Stellungnahmen)**

- Private Grünfläche / Frage: Inwieweit ist die Parkanlage auch öffentlich nutzbar?
- Mehr Grün vorsehen, da viele gesunde Bäume vorhanden waren
- Beachten, dass Müllsammelplätze nicht stören
- Klimawandel berücksichtigen und entsprechend verträgliche Pflanzen verwenden
- Pflanzen verwenden, die der Tierwelt als Futter- und Vermehrungsflächen dienen

### **Verkehr /Erschließung (6 Stellungnahmen)**

- Busse reichen nicht / Straßenverbindung muss gebaut werden
- Es entsteht mehr Durchgangsverkehr
- Flurstück 50: Von Seiten des Eigentümers keine Einigung mit der Howoge zum Ankauf, daher soll die Erschließung gesichert werden.
- ÖPNV
  - o Sofortiger Baustopp, solange die S-Bahn nicht in Betrieb ist
  - o Verlängerung der S-Bahn sei nicht berücksichtigt

- o Keine Quartiersgarage bauen, solange kein leistungsfähiges Schienennetz vorhanden ist
- Stellplätze
  - o Verknappung von Stellplätzen durch künftige Bewohner
  - o Frage: Wieviel Pkw-Parkplatzfläche ist verfügbar?

### **Umwelt und Natur (6 Stellungnahmen)**

- Naturschutz
  - o Es soll ökologisch gebaut werden
  - o Es sollen nur gebietsheimische Arten verwendet werden und durch eine Pflanzliste festgesetzt werden.
  - o Bäume werden gefällt
  - o Fassadenbegrünung vorsehen
  - o Gebietsheimische Arten vorsehen und in Pflanzliste sichern
- Artenschutz
  - o Schutz der Fauna durch mehr Grün
  - o Vorkommen des Bibers an der Stelle sei nicht natürlich, daher kein Argument gegen die S-Bahnverlängerung
  - o Es fehlen Schutzmaßnahmen für den Biber (da an dem Ausbau der Rhenaniastraße festgehalten werde)
  - o Insektenfreundliche Beleuchtung solle künftig festgesetzt werden
- Immissionen
  - o Mehr Geräusche durch die Schule
  - o Mehr Lärm durch Verkehr
  - o Mehr Müll
  - o Luft verschlechtert sich durch Baumfällung
- Klimaschutz
  - o Versiegelung trägt zum schlechten Klima bei
  - o ökologischen Bauen
  - o begrünte Fassaden vorsehen
- Umgang mit Altlasten / Was passiert mit den belasteten Böden?

### **Regenwassermanagement (1 Stellungnahme)**

- Straßenbaumbewässerung vorsehen

Die Hinweise und Bedenken führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans und zu einer Ergänzung der Begründung

**Ergänzung der Begründung**

Kap. II 3.2.2.1 zur Untersuchungsmethodik Biotoptypenkartierung

Kap. III 3.1.3 zur Erforderlichkeit der Überplanung privater Flurstücke für Gemeinbedarf



Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Wohnungsbauprojekte Äußere Stadt – II W

**Bebauungsplanentwurf 5-98**  
für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35  
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst  
**Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen**  
der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: Januar 2023

**Vorbemerkung**

Die folgenden Seiten enthalten die Darstellung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie deren Abwägung.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 5-98 fand von 15. August bis einschließlich 14. September 2022 statt. In diesem Rahmen wurden 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.08.2022 von der Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat II W beteiligt. Bei jeweils drei Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange (Nrn. 8, 20 und 31) wurden unterschiedliche (Unter-)Abteilungen mit a und b bezeichnet. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 36 Stellungnahmen (inkl. der mit a und b bezeichneten Stellungnahmen) ein. Davon gingen fünf Stellungnahmen verspätet ein. Alle Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine erneute Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren ab. 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verwiesen auf die jeweilige Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. 25 hatten keine Einwände, Anregungen oder Bedenken bzw. gaben lediglich Hinweise. 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken zu folgenden wesentlichen Themen:

**Planzeichnung**

- Ergänzung der Straßenbegrenzungslinie im Norden der Rhenaniastraße
- Nicht korrekte Darstellung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der Quartiersgarage
- Aufnahme der Straßenbahn in die Planzeichnung



## **Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

---

- gesonderte Festsetzung des Baudenkmals
- Aufweitung der Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

### **Verkehrs- und Erschließungstechnische Untersuchung**

- Form, Aufbau, Aussagekraft und Qualität der Untersuchung
- Unsicherheit und Offenheit der Planungsannahmen
- Modal Split Abschätzung / hoher Fußgängeranteil
- Umfang Leistungsfähigkeitsbetrachtung
- Verkehrsablauf / Knotenpunkt / Signalzeiten
- Straßenbahn / S-Bahn
  - o Geringer Radius der Straßenbahn
  - o Länge und Lage der Straßenbahnhaltestelle Daum-/ Rhenania- und Pohleseestraße
  - o Linksabbiegestreifen Quartiersgarage und Straßenbahn
- Stellplätze
  - o Stellplätze, fehlender Nachweis zu Angebot und Nachfrage
  - o Berücksichtigung von Besucher- und Lieferverkehr
  - o Zusammenwirken von Stellplätzen und Verkehrserzeugung
- Straßen
  - o zeitliches Erfordernis des Umbaus des Knotenpunktes Daumstraße Ecke Rhenaniastraße
  - o Berücksichtigung des ÖPNVs bei der Knotenpunktgestaltung im Bereich Daumstraße/Rhenaniastraße bzw. Pohleseestraße

### **Niederschlagsentwässerung**

- Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Straßen

### **Lärm**

- Erhöhte Taktung der Straßenbahn und Schallauswirkungen

### **Schule**

- Möglichkeit der schulischen Nutzung der Flächen e und f
- Schulwegsicherung und Baugrenze an der Rhenaniastraße

### **Natur und Umwelt**

- Gewässerunterhaltung
- Klima
  - o Erhöhte Hitzebelastung und Beeinträchtigung der Kaltluftschneise Richtung Norden durch die Lärmschutzwand / Begrünung
- Biotopverbund / Fassadenbegrünung
- Artenschutz- und Baumschutz
  - o höheres Ausgleichsverhältnis bei den Nistkästen
  - o Abstimmungsbedarf zum Ersatzhabitat für den Girlitz und den Stieglitz
  - o Erhalt von Alteichen im WA 1

**Städtebaulicher Vertrag**

- höheres Ausgleichsverhältnis bei den Nistkästen
- Verpflichtung zur Durchführung der Straßenbauarbeiten im öffentlichen Straßenland

**Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung**

Die Abwägung führte zu folgenden Änderungen / Ergänzungen:

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen):**

- Redaktionelle Änderung der Signatur für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt am Sondergebiet „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“

**Ergänzung von Fachgutachten**

- Schalltechnische Untersuchung
  - o Prüfung und Erarbeitung einer Stellungnahme (Nr.) 2 zu den Auswirkungen einer Takterhöhung der Straßenbahn
- Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung
  - o Erarbeitung einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - o Prüfung, Überarbeitung und Abstimmung zur Größe des Ersatzhabitats für den Girlitz und Stieglitz

**Ergänzung und Aktualisierung der Begründung**

- Kap. I 1.2 und 1.5.2 Ergänzung / redaktionelle Änderung der Begründung zur Bestandssituation der Rhenaniastraße
- Kap. I 5. und 4.2.1 Aktualisierung und Ergänzung zu den aktuellen Entscheidungen / Festlegungen zum Brückenbau von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße sowie zur Straßenbahn.
- Kap. I 2.1.4 und III 2 Korrektur der Bezeichnung der Darstellung im FNP
- Kap. I 2.3.4.1 Aktualisierung der Aussagen zum übergeordneten Straßennetz in einem Unterkapitel
- Kap. I 4.2.3 Aktualisierung zur Regenentwässerung in der Rhenaniastraße vor dem Hintergrund aktueller Festlegungen zur Straßenbahn und zum Brückenbauwerk von der Insel Gartenstadt zur Rhenaniastraße Kap. II 3.5.3.5 und 3.5.7 sowie III 3.5.7 Anpassung der Anzahl der Nistkästen
- Anpassung der Fläche des Ersatzhabitats für den Girlitz und Stieglitz in verschiedenen Kapiteln
- Kap. IV 1 Ergänzung zum Stand der Investitionsplanung der HOWOGE-Schulbaumaßnahme
- Kap. IV 5 redaktionelle Änderung, Streichung, dass Haushaltsmittel für den Grundstücksankauf der beiden Flurstücke 49 und 50 erforderlich sind
- und kleinere redaktionelle Änderungen und Anpassungen

**Ergänzungen im Städtebaulichen Vertrag**

- höheres Ausgleichsverhältnis bei den Nistkästen für Vögel und Anpassung der Fläche des Ersatzhabitats für den Girlitz und Stieglitz
- redaktionelle Korrekturen

## A Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5	07.10.2022
2	Senatsverwaltung für Finanzen, I D 15 (Liegenschaftswesen)	14.09.2022
3	Senatsverwaltung für Inneres, Digitalisierung und Sport	23.08.2022 (14.03.2022)
4	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D	14.09.2022 (29.04.2022)
5	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A 11	
6	Senatsverwaltung für Kultur und Europa, LDA (Landesdenkmalamt)	13.09.2022
7	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, III B	
8a	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz, IV B	14.09.2022
8b	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz, IV B Verkehrslenkung	21.09.2022
9	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz, II D 44	14.09.2022
10	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz, I C 3	26.08.2022
11	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz, V A E 22; V D; V E	14.09.2022 (VD 18.03.2022)
12	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz, IV B Verkehrsmanage-	Siehe unter 8b
13	Berliner Forsten	
14	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I A und I B	02.09.2022
15	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, WBL 6 (Wohnungsbauleitstelle)	07.09.2022
16	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, VI – VI MI 11	06.09.2022
17	Berliner Feuerwehr, EV BT VBG C3	19.08.2022
18	Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), GE Reinigung	
19	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Zentrale Leitungsverwaltung	12.09.2022
20a	Berliner Wasserbetriebe, PB – G/S	15.08.2022
20b	Berliner Wasserbetriebe, PB – B/Pa	12.09.2022 (07.03.2022)
21	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, KompZ BauMgmt SRB Referat Infra I-3	25.08.2022

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

22	Bundesnetzagentur, Referat 226 - Richtfunk	
23	Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention	
24	DB Netz AG	09.09.2022
25	Handwerkskammer Berlin	
26	Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung	
27	IT-Dienstleistungszentrum Berlin, KD 5 Sch	29.08.2022
28	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)	16.09.2022
29	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, NBB IV	18.08.2022
30	50 Hertz Transmission GmbH, TG - Netzbetrieb	16.08.2022
31a	Vattenfall Europe Business Services GmbH, Immobilien Berlin	19.08.2022 (16.02.2022)
31b	Stromnetz Berlin GmbH	15.08.2022 (18.03.2022)
32	PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG	15.08.2022
33	saferay operations GmbH	15.08.2022
34	Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbHb	
35	Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin -WSA	22.09.2022
36	Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt Bau 2 BWA (Bau- und Wohnungsaufsicht)	16.09.2022
37	Bezirksamt Spandau, Straßen- und Grünflächenamt Bau 4 Tief E	23.09.2022
38	Bezirksamt Spandau, Bau 4 Grün E	30.08.2022 (09.03.2022)
39	Bezirksamt Spandau, Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutzamt (FB Naturschutz)	09.09.2022
40	Bezirksamt Spandau, Abt. Personal, Schule und Sport (SE Finanzen)	14.09.2022
41	Bezirksamt Spandau, Ordnungsamt	15.08.2022
42	Bezirksamt Spandau von Berlin, Jugendamt	
43	Bezirksamt Spandau von Berlin, Liegenschaftsverwaltung	
44	Bezirksamt Spandau, Abt. Wirtschaftsförderung	14.09.2022 (27.11.2019 / 15.05.2020)
45	Deutsche Bahn AG	15.08.2022

## B Abwägung

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge aufgeführt. Die Reihenfolge der Stellungnahmen stellt keine Wertung dar.

1	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5</p> <p>Schreiben vom 07.10.2022</p>	<p>Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Senatsverwaltung für Finanzen, I D 15 (Liegenschaftswesen)</p> <p>Schreiben vom 14.09.22</p>	<p>[...] gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte jedoch um Beachtung der folgenden Hinweise unserer Haushaltsabteilung:</p> <p>Da das Land Berlin keine Haushaltsmittel für den Grundstücksankauf der beiden Flurstücke 49 und 50 aufzubringen hat, ist dieser Passus zu den Kosten des Landes Berlin in den Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung zu streichen. Darüber hinaus sind an gleicher Stelle die Ausführungen zur HOWOGE-Schulbaumaßnahme zwar richtig aber wegen der fehlenden Aufbringung von Haushaltsmitteln entbehrlich.</p>	<p>im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p><b>Thema: Auswirkung auf die Haushaltplanung des Landes Berlin</b></p> <p>Der Passus, dass Haushaltsmittel für den Grundstücksankauf der beiden Flurstücke 49 und 50 aufzubringen sind und die Ausführungen zur HOWOGE-Schulbaumaßnahme wird in der Begründung Kap. IV 5 gestrichen.</p> <p>Die Ausführungen zur HOWOGE-Schulbaumaßnahme werden stattdessen in der Begründung Kap. IV 1 ergänzt.</p> <p><b>Redaktionelle Änderung der Begründung</b></p> <p><b>Kap. IV 5 Streichung, dass Haushaltsmittel für den Grundstücksankauf der beiden Flurstücke 49 und 50 erforderlich sind und in Kap. IV 1 Ergänzung zum Stand der Investitionsplanung der HOWOGE-Schulbaumaßnahme.</b></p> <p><b>Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine</b></p>

<p>3</p>	<p>Senatsverwaltung für Inneres, Digitalisierung und Sport Schreiben vom 23.08.2022</p>	<p>Ich halte meine Ausführungen aus der Stellungnahme vom 14.03.2022 aufrecht und führe die wesentlichen Punkte hier nochmals auf.</p> <p>Meine Hinweise beziehen sich insbesondere auf die nächsten Planungsstufen (hier vor allem auf den durchzuführenden Wettbewerb für den Schulstandort):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die auf dem Schulgrundstück vorgesehenen Sportflächen (Sporthalle und Spielfeld) ist eine von der Schule getrennte Erschließung vorzusehen, um den Zugang für den Vereins- und Freizeitsport außerhalb der Schulzeiten sicherzustellen.</li> <li>- Sollte eine Vereinssportnutzung für das Spielfeld vorgesehen werden, muss dieses in Bezug auf den Belag, die Maße, die Linierung, die Beleuchtung sowie die Ausstattungsgegenstände angepasst und ggf. ergänzende Funktionsräume vorgesehen werden.</li> <li>- Da die Sportanlagen auf dem Schulgelände (Gemeinbedarfsfläche) gemäß textlicher Festsetzung auch vom Vereinssport genutzt werden können, ist die Verortung des Spielfeldes so zu wählen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden. Dies ist entweder durch die Verortung des Spielfeldes oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. bauliche Abschirmung) zu erreichen.</li> </ul> <p>Diese Themen sind unbedingt im Rahmen der Aufgabenstellung zum Planungswettbewerb der Schule zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 14.03.2022 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen. Siehe dazu Abwägungstabelle vom 14.06.2022 unter Nr. 3.</p> <p><b>Thema: Hinweise für den Wettbewerb für den Schulstandort</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Gestaltung der Sportflächen und deren Zugänglichkeit sowie der Lärmschutz wird Thema des Wettbewerbsverfahrens für die Schule sein und an die Bauträgerin der Schule weitergegeben.</p> <p>Die Anforderungen an den Lärmschutz der Sportnutzung wurde in der Begründung Kap. III 3.5.5 beschrieben.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p>
----------	---	---	---

## Bebauungsplanentwurf 5-98

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

4	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D Schreiben vom 14.09.2022	<p>Unter der Maßgabe, dass die in den Flächen e und f festgesetzte Pflanzbindung ein Betreten durch Schülerinnen und Schüler (und damit eine Anrechnung der Flächen auf die geforderten Freizeit- und Erholungsflächen des Freiflächenprogramms) erlaubt, bestehen keine Einwände gegen die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-98, Stand 28.07.2022.</p> <p>Die Stellungnahme von I D vom 29.04.2022 behält ihre Gültigkeit.</p>	<p><b>Thema: Nutzung der Flächen e und f</b></p> <p>Die Flächen e und f sind von den Schülerinnen und Schülern betretbar. Daher bestehen keine Einwände gegen die zusätzliche Festsetzung der Fläche f mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung der vorhandenen Vegetation.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 29.04.2022 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen. Siehe dazu Abwägungstabelle vom 14.06.2022 unter Nr. 4.</p> <p><b>Änderung: keine</b></p>
5	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A		Keine Stellungnahme abgegeben
6	Senatsverwaltung für Kultur und Europa, LDA (Landesdenkmalamt) Schreiben vom 13.09.2022	<p>Die o.g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Die Denkmale im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind vollständig in der Begründung benannt und in der Planzeichnung korrekt gekennzeichnet.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 23. März 2022 wurde insbesondere angeführt, dass das Baudenkmal „Maschinenhaus und Siebwerk 2 der ehem. Pulverfabrik“ als Teil der Grünfläche mit der Zweckbindung „Private Grünfläche“ in seiner Nutzung eingeschränkt sein könnte. Alternativ wurde angeregt, dass das Baudenkmal nicht Teil der Grünfläche wird, sondern entweder als Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach §9Abs. 1 Nr. 9 BauGB oder als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt wird. Außerdem wurde gefordert, das Bau-</p>	<p>Dass die Denkmale im Plangebiet und in der näheren Umgebung vollständig in der Begründung benannt und in der Planzeichnung korrekt gekennzeichnet sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Thema: gesonderte Festsetzung des Baudenkmales</b></p> <p>Die Zweckbindung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ wurde so gewählt, dass sie einen möglichst großen Spielraum für die Nutzung zulässt. Da es sich hier um bestehende, noch dazu um denkmalgeschützte Gebäude handelt sind diese grundsätzlich gesichert. Es stellt sich daher nicht die Frage der Zulässigkeit von Neubauten. Aber auch für diese wird durch die gewählte Zweckbestimmung ein größerer Spielraum eingeräumt.</p> <p>Die Festsetzung eines besonderen Nutzungs-</p>



		<p>denkmal mittels Baukörperausweisung und der Festsetzung der Bestandshöhe planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>In der Folge wurde der Bebauungsplan durch die Planerstellenden geändert: Die Zweckbindung der Grünfläche, in der das denkmalgeschützte Maschinenhaus liegt, lautet statt „Private Grünfläche“ nun „Private Grünfläche Freizeit- und Erholungsnutzung“. Die Planverfassenden führen in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes dazu Folgendes auf:</p> <p><i>„In der Grünfläche befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Industrieanlagen, das Maschinenhaus und das Siebwerk.</i></p> <p><i>Diese werden von der Wohnungsbaugesellschaft denkmalgerecht saniert und sollen einer sozialen oder kulturellen Nutzung zugeführt werden. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ bleibt hier genügend Spielraum für die Erschließung und Zuordnung von Flächen sowie für die Definition der künftigen Nutzung.“ (Begründung S. 165).</i></p> <p>Das LDA begrüßt die Absicht der Planverfassenden, die möglichen Nutzungen für das Baudenkmal einerseits einzuschränken, andererseits aber insofern offen zu halten, als dass eine denkmalverträgliche Nutzung langfristig ermöglicht werden kann. Es bestehen allerdings weiterhin Bedenken, ob die vorgeschlagene Zweckbindung dafür die ideale Lösung darstellt.</p> <p>Wie in der vorhergehenden Stellungnahme ausgeführt, wird die Thematik von baulichen Anlagen innerhalb von Grünflächen ausführlich</p>	<p>zwecks nach § 9Abs. 1 Nr. 9 BauGB oder als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO bedingt genauere Kenntnis über die Nutzung und den Flächenbedarf. Darüber hinaus muss die Erschließung festgelegt sein. Da dies derzeit noch offen ist, kann keine gesonderte Festsetzung des Baudenkmals erfolgen.</p>
--	--	---	---

		<p>in der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg behandelt (MIL2014):</p> <p><i>„Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören, wie Lauben zu Kleingartenkolonien oder Unterstellhütten zu Parkanlagen. [...] Nutzungen, die nicht unmittelbar mit der Zweckbestimmung der Grünfläche verbunden sind, bedürfen einer gesonderten Festsetzung [...].“ (MIL 2014: B 15 S. 2)</i></p> <p>Das Maschinenhaus müsste mit seiner zukünftigen Nutzung folglich zur normalen Ausstattung der Grünfläche mit der Zweckbindung „Freizeit- und Erholungsnutzung“ gehören bzw. die Nutzung müsste unmittelbar mit der Zweckbindung der Grünfläche verbunden sein. „Freizeit- und Erholungsnutzung“ ist dabei nicht näher definiert. Die mögliche Nutzung des Baudenkmals ist damit unklarer und möglicherweise eingeschränkter, als wenn das Maschinenhaus eine eigene angepasste Zweckbindung erhält und aus der Grünfläche exkludiert wird.</p>	
		<p>Das LDA regt deswegen weiterhin an, das Baudenkmal und dessen nähere Umgebung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen. Die Gebietsfestsetzung könnte mit einer engen Baukörperausweisung sowie der Festsetzung der Bestandshöhe des Baudenkmals kombiniert werden.</p> <p>Als Referenz kann der Bebauungsplan „Altona-Nord 26“ der Stadt Hamburg aus dem Jahr 2014 herangezogen werden, der mittlerweile</p>	<p>Der Hinweis auf den Bebauungsplan „Altona-Nord 26“ wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser unterscheidet sich doch wesentlich zum B-Plan 5-98:</p> <p>In dem zitierten Beispiel liegt das Baudenkmal in einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, die wenig Spielraum für andere Nutzungen zulässt.</p> <p>Es wurde dem Baudenkmal innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Grundstück als private Grün-</p>

		<p>baulich umgesetzt wurde. Die Ausgangslage war dort nahezu identisch: Ein Baudenkmal befand sich innerhalb einer als Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ projektierten Fläche. Für das Denkmal und dessen näheres Umfeld wurden das Sondergebiet „Parkverträgliche Nutzungen“ festgesetzt. Das Denkmal selbst wurde mit einer Baugrenze zusätzlich planungsrechtlich gesichert. In den textlichen Festsetzungen wurde Folgendes für das Sondergebiet bestimmt:</p> <p><i>„Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Parkverträgliche Nutzungen‘ sind nur Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. In den Obergeschossen sind zusätzlich Büros und Räume für freie Berufe zulässig. [...]“ (HmbGVBl. Nr. 48, S. 424, Nr. 6)</i></p> <p>Eine derartige Festsetzung empfiehlt sich auch im vorliegenden Fall. Die Nutzungsperspektive und Planungsabsicht sind hier eindeutig ersichtlich. Gleichzeitig kann der Spielraum für denkbare Nutzungen exakt zugeschnitten werden. Die Festlegung eines Baugebiets nach §§2–10 BauNVO oder einer Gemeinbedarfsfläche wären an dieser Stelle nicht passgenau.</p> <p>Die in der vorhergehenden Stellungnahme alternativ angeregte Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach §9Abs. 1 Nr. 9 BauGB wäre hingegen nur dann folgerichtig, wenn der Nutzungszweck bereits jetzt klar ersichtlich ist und langfristig gesichert werden sollte. Da die Planverfassenden nach der Begründung aber eine eingeschränkte Nutzungsoffenheit beabsichtigen, die vom LDA begrüßt wird, ist diese Empfehlung nicht mehr zielführend. Auch diese Erkenntnis würde für die Fest-</p>	<p>fläche zugeordnet. Das Sondergebiet im Beispielplan liegt direkt an der Straße und ist erschlossen.</p> <p>Der B-Plan 5-98 unterscheidet sich von dem Hamburger Beispielplan sowohl durch die tatsächliche Situation als auch in erster Linie von dem Planungsziel der Art der Nutzung:</p> <p>Es steht nicht das Ziel im Vordergrund, eine bauliche Nutzung dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, sondern, dass die denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten bleibt und sinnvoll in die Parknutzung eingebunden wird.</p> <p>Im B-Plan 5-98 ist die Definition oder Zuordnung eines Grundstücks derzeit weder möglich, noch erforderlich. Darüber hinaus verbleiben die denkmalgeschützten Gebäude im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft, so dass keine Abgrenzung von öffentlicher und privater Nutzung erfolgen muss.</p> <p>Die Erschließung des Baudenkmals im B-Plan 5-98 ist in der weiteren Entwurfsplanung des WA 2 und der privaten Grünfläche in Abhängigkeit von der Nutzung zu klären.</p> <p>Aus diesen genannten Gründen erfolgt keine Änderung.</p>
--	--	--	--

		<p>setzung eines Sondergebiets sprechen.</p> <p><i>„Bei der Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks für eine Fläche ist in der Begründung darzulegen, aus welchen Gründen eine solche weitgehende Festlegung der zukünftigen Nutzung städtebaulich erforderlich ist, und warum gerade diese Festsetzungsform gewählt wird und andere Festsetzungsmöglichkeiten nach §9Abs.1 BauGB und ggf. nach den §§ 1 bis 11 BauNVO nicht ausreichen.“ (MIL 2014: B 9 / 2)</i></p> <p>Falls die Planverfassenden kein Sondergebiet ausweisen möchten, wäre eine Baukörperfestsetzung des Baudenkmals im Übrigen auch dann möglich und geboten, wenn das Denkmal nicht aus der Grünfläche exkludiert wird. Der „Systematische Praxiskommentar BauGB /BauNVO“ von Rixner / Biedermann /Charlier (Hrsg.) führt dazu Folgendes aus:</p> <p><i>„Bauliche Anlagen, wie Vereinshäuser oder notwendige Stellplätze, können über entsprechende Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Höhe baulicher Anlagen) innerhalb der Grünfläche festgesetzt werden. Sie müssen allerdings der Zweckbestimmung dienen und im Maß der baulichen Nutzung dieser Hauptnutzung angemessen bzw. untergeordnet sein.“ (S. 179).</i></p> <p>Vergleichbare Berliner Bebauungspläne zeigen aber, dass in der Vergangenheit stets das Denkmal aus der Grünanlage exkludiert wurde, z. B. Bebauungsplan I – 18 (Mitte, 2006), Bebauungsplan II-202 (Tiergarten, 1997), Bebauungsplan XX-235 (Reinickendorf, 2006), Bebauungsplan XX-237 (Reinickendorf, 2006), Bebauungsplan XX-282 (Reinickendorf, 2005).</p>	<p><b>Keine Änderung</b></p>
--	--	--	------------------------------

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

7	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, III B		Keine Stellungnahme abgegeben
8a	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz, IV B 23  Schreiben vom 14.09.2022	Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 5-98 bestehen aus Sicht von SenUMVK, Abt. IV keine grundsätzlichen Bedenken.  Im Folgenden geben ich Ihnen einige Hinweise des Referats IV A:  Die in der Stellungnahme vom 20.05.2020 und 30.03.2022 beschriebenen Maße für einen unterirdischen S-Bahnhof sind auch weiterhin aufrechtzuerhalten. Sie wurden durch eine Machbarkeitsstudie im Rahmen von 2030 im Jahr 2021 bestätigt. Diese Studie wurde der SenSBW im Rahmen des B-Planverfahrens zur Verfügung gestellt. Die Lage und erforderliche Fläche des S-Bahnhofs sind zudem durch den FNP gedeckt.	Keine grundsätzlichen Bedenken  <b>Thema: Unterirdischer S-Bahnhof</b>  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Abwägung zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und in der Begründung Kap. III. 3.10 beschrieben, bleibt mit einer Breite von mindestens 29 m für die Rhenaniastraße, die ab dem öffentlichen Spielplatz bis zur Kreuzung eine Breite von 34 m aufweist, auch die Option einer unterirdischen S-Bahn mit einem Bahnhof weiterhin erhalten. Zu deren Trassenführung liegt keine belastbare Aussage vor. Durch die Planung ist die Trassenführung weiterhin technisch (im Tunnelvortrieb) möglich und wird nicht verbaut.
		<u>Zur Begründung</u>  - Kap. I 2.3.4 StEP MoVe: Die Karten zum übergeordneten Straßennetz für Berlin wurden zuletzt im Dezember 2021 aktualisiert und liegen nunmehr für den Bestand 2021 und für die Planung 2030 vor. ( <a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/">https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/</a> )  - Danach ist die Rhenaniastraße in der Planung 2030 als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) klassifiziert. Da	<b>Thema: Einstufung im übergeordneten Straßennetz</b>  Es wird ein Unterkapitel I 2.3.4.1 eingefügt und die Aussagen zum übergeordneten Straßennetz Bestand und Planung werden aktualisiert.  <b>Begründung:</b> <b>Aktualisierung der Aussagen zum übergeordneten Straßennetz in einem Unterkapitel I 2.3.4.1</b>

		<p>die Karten unabhängig vom StEP MoVe aktualisiert werden, sollte die Einstufung des übergeordneten Straßennetzes auch losgelöst von diesem zitiert werden.</p>	<p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p><u>Zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung (SHP Ingenieure, Stand 03.06.2022)</u></p> <p>- Die bereits im Rahmen der Stellungnahme vom 30.03.2022 geäußerte grundsätzliche Kritik zur nun vorgelegten Fassung (Stand 03.06.2022) der „Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung zum Teilprojekt 3 (B-Plan 5-98), SHP Ingenieure“ in Form einer Präsentation wird wiederholt zum Ausdruck gebracht. Es wird weiterhin als erforderlich angesehen, diese im Sinne einer lückenlosen, stringenten und hinreichend nachvollziehbaren wie prüfbarer Dokumentation in eine Berichtsform zu überführen.</p>	<p><b>Thema: Form der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p> <p>Die Kritik an der Form wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Bericht ist durch die bildhafte Darstellung gewollt anschaulich gestaltet und damit auch verständlicher für die Öffentlichkeit.</p> <p>Der Fachbeitrag mit Stand 03.06.2022 (zur erneuten Behördenbeteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB) wurde aufgrund der Hinweise aus der Behördenbeteiligung vom Februar/ März 2022 ergänzt.</p> <p>Es gibt jedoch keine bindende Vorgabe zur Form von Gutachten.</p> <p>Es wird eine erläuternde Zusammenfassung erstellt, die auch auf die Inhalte der Stellungnahmen und aktuelle Entscheidungen / Festlegungen zum Brückenbau von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße sowie zur Straßenbahn und Auswirkungen auf die Planfälle eingeht.</p> <p><b>Erstellung einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p>
		<p>Weitere Aspekte, die im Rahmen der Stellungnahme vom 30.03.2022 adressiert wurden, in der vorgelegten überarbeiteten Fassung (Stand 03.06.2022) eine diesbezügliche hinreichende Erläuterung bzw. Präzisierung jedoch weiterhin nicht erkennbar ist:</p>	

		<p>- Abschnitt „Modal Split Abschätzungen“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den Nutzungen/Nutzergruppen Wohnen - Besucher (Folie 34) und Büro/Gewerbe – Kunden (Folie 36) ist weiterhin nicht nachvollziehbar, wie sich der jeweils hohe Anteil des Fußverkehrs bei den Ansätzen der Waterkant begründen lässt. Dem Hinweis/Der Erklärung, wonach „für die Kunden von Büro/Gewerbe von einer starken Quartiersaffinität auszugehen“ sei, kann nicht gefolgt werden.</li> </ul>	<p><b>Thema: Modal Split Abschätzung / Fußgängeranteil</b></p> <p>Das Gutachterbüro SHP führt dazu Folgendes aus:</p> <p><i>Der vergleichsweise hohe Anteil des Fußgängerverkehrs bei der Nutzung "Besucher der Bewohner" ergibt sich aus der Zuordnung dieses Verkehrsteils zum Oberbegriff „Freizeitverkehr“, bei dem die Anteile des Fuß- und Radverkehrs am Modal Split generell am höchsten sind und erfahrungsgemäß in der Summe deutlich über 50% liegen. Auf Grund der Stadtrandlage erschien eine Begrenzung auf 50% angemessen. Verschiebungen zwischen den Anteilen von Fußverkehr und Radverkehr sind denkbar, können aber nicht quantifiziert werden. Für Ansätze, bei denen der Anteil der Verkehrsarten MIV/ÖPNV mehr als 50% am Modal Split des Freizeitverkehrs beträgt, kann aus verkehrsplanerischer Sicht keine Begründung geliefert werden. Tendenziell dürfte der gewählte Ansatz für den Anteil des Fuß- und Radverkehrs bei der Nutzung "Besucher der Bewohner" (d. h. am Freizeitverkehr) eher zu pessimistisch sein.</i></p> <p><i>Bei der Abschätzung des Modal Splits für die Kunden von Büro-/Gewerbenutzungen wurde die zu erwartende Nutzung im Vorfeld konkret abgeschätzt. Gegenwärtig ist unter dem Oberbegriff „Büro/Gewerbe“ ein Mix aus Arztpraxen, Physiotherapie u.ä., Friseuren, Versicherungsagenturen, Büroräumen von Pflegediensten, Tattoo-Studios etc. zu erwarten, so dass dies allein die Schlussfolgerung einer sehr starken Quartiersaffinität rechtfertigt und in der Konsequenz hohe Fußverkehrsanteile bedeutet.</i></p> <p><b>Erstellung einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p>
--	--	---	--

		<p>- Abschnitt „Stellplatznachfrage/ Stellplatzangebot“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterhin wird nicht der Nachweis erbracht, dass das Stellplatz-Angebot auch die Nachfrage abdecken kann. Dargestellt werden lediglich die Strukturgrößen (Wohneinheiten, Bewohner, Beschäftigte/Schüler/Kita, BGF), die daraus abzuleitende Stellplatz-Nachfrage bezogen auf die einzelnen Nutzungen jedoch nicht. Auch eine konkrete Darstellung der Stellplatz-Nachfrage im Tagesverlauf zur Bewertung der Auslastungen/Kapazitäten wurde nicht ergänzt.</li> </ul>	<p><b>Thema: Stellplätze, Angebot und Nachfrage</b></p> <p>Es besteht in Berlin keine Stellplatzverordnung, die einen Stellplatzschlüssel vorschreibt. Durch die Bereitstellung von attraktiven Mobilitätsangeboten (Mobilitätshub mit Car- und Bike Sharing, Jelbisystem) soll ein autoarmes Quartier entstehen, so dass für das Stadtquartier der Wasserstadt von einer Parkplatznachfrage von 0,4 Stellplätzen pro Wohnung und 91 Stellplätzen für Besucherinnen und Besucher und Beschäftigte ausgegangen werden kann. Eine konkrete Verortung und Zuordnung der Stellplätze zu Funktionen ist folglich rechtlich nicht geboten.</p> <p>Das Gutachterbüro SHP führt weiter dazu Folgendes aus:</p> <p><i>Zum Thema Stellplatznachweis erscheint eine Ganglinienabschätzung von Stellplatzbelegungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum möglich, da die zukünftigen Nutzungen noch weitgehend im Unklaren sind. Ziel sollte sein, das zukünftige Stellplatzangebot nicht nutzungsspezifisch, sondern nutzungsübergreifend anzubieten. Beispielsweise können dann tagsüber freie Stellplätze der Bewohnerfahrzeuge durch Kunden/Besucher im Sinne eines dynamischen Stellplatzmanagements für Doppelnutzungen genutzt werden.</i></p> <p><b>Erstellung einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Folie 65: Es wird weiterhin ausgeführt, dass bei den Nutzungen „Einzelhandel“ sowie „Dienstleistung/Büro“ Kunden und Besucher im Allgemeinen aus dem Quartier Waterkant erwartet werden</li> </ul>	<p><b>Thema: Stellplätze und Verkehrserzeugung</b></p> <p>Das Gutachterbüro SHP führt weiter dazu Folgendes aus:</p> <p><i>Eine Verkehrserzeugung von 480 Kfz/24h entspricht 240 Kfz/24 h im Zielverkehr und 240 Kfz/24 h im</i></p>



		<p>und daher ein vergleichsweise geringes Stellplatzangebot als ausreichend erachtet wird. Es ist nach wie vor unklar, wie diese Aussagen zu dem Kfz-Verkehrsaufkommen (insg. 480 Kfz/24h) passen, das für TP3 in der Verkehrserzeugung (Folie 44) berechnet wurde.</p> <p>- Darüber hinaus noch folgender Hinweis: Gemäß der Begründung und der Verkehrsuntersuchung wird mit der Wasserstadt eine autoarme Entwicklung angestrebt. Der Planbereich 5-98 übernimmt mit der Quartiersgarage auch Stellplätze für andere Plangebiete. Gemäß der Tabelle der Verkehrsuntersuchung auf S.68, stehen fast 0,5 Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung.</p>	<p><i>Quellverkehr. Bei Ladenöffnungszeiten von etwa 15 Stunden und etwa 8 Stunden Büroöffnungszeiten sind tendenziell nicht mehr als etwa 30 Kfz/h bis maximal 40 Kfz/h im Zeitraum der größten Nachfrage absehbar. Die mittlere Verweildauer je Stellplatz wird bei 30 min erwartet, so dass sich daraus ein Stellplatzbedarf von 15 bis 20 Stellplätzen ableitet. Ein entsprechendes Angebot steht in der Quartiersgarage zur Verfügung.</i></p> <p><i>Nach den Ausführungsvorschriften zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauOBl) besteht eine Stellplatznachweispflicht für „Gewerbe/Läden/Büros/Kita“ lediglich für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzung. Darüber hinaus gehende Verpflichtungen für die Errichtung von Kraftfahrzeugstellplätzen bestehen beim Bau von gewerblich nutzbaren Flächen in Berlin nicht.</i></p> <p><i>Insgesamt sind für die derzeit in Waterkant TP 3 geplanten Nutzungen (Kita, Schule und Dienstleistungen/Büro) fünf Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzung einzurichten. Diese Stellplätze können in der Quartiersgarage/Mobility Hub angeboten werden.</i></p> <p>Klarstellung: Die Anzahl der Stellplätze entsprechen einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,45 (0,4 Stellplätze pro Wohnung und 91 Stellplätze für Besucher und Beschäftigte).</p> <p>Der StEP MoVe gibt die politische Zielrichtung vor, beinhaltet aber keine verpflichtende Stellplatzvorgabe bei privaten Bauvorhaben, zumal vor dem Hintergrund der fehlenden Stellplatzverordnung keine gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf einen zu erfüllenden Stellplatzschlüssel bestehen.</p>
--	--	---	---

		<p>Dies widerspricht der Vorgabe des StEP MoVe, der einen maximalen Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3 je Wohneinheit vorschreibt. Die Planungen für die Quartiersgarage sind daher entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die im StEP MoVe geforderten Stellplatzansätze je Wohneinheit sind als allgemeine Zielsetzungen zu verstehen.</p> <p>Dabei sind allerdings gebietsspezifische Anforderungen und Randbedingungen der jeweiligen Quartiere zu berücksichtigen und es muss zwischen dem Bedarf und der politischen Zielstellung, der Reduzierung des MIV abgewogen werden. Der für das B-Plangebiet vorgesehene Stellplatzschlüssel stellt dabei einen Kompromiss zwischen dem derzeitigen Bedarf und der mittel- bis langfristigen politischen Zielstellung für ein autorarmes Quartier in Stadtrandlage dar. Ein autoarmes Quartier setzt allerdings auch die Verbesserung des ÖPNV und der Radinfrastruktur voraus. Dies ist grundsätzlich für die Erschließung der Wasserstadt und der Insel Gartenfeld geplant.</p> <p><b>Erstellung einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p>
		<p>- Abschnitt „Berechnung der Verkehrsqualitäten – HBS 2015“ (Folien 96ff):</p> <p>Die Berechnungen der Verkehrsqualitäten beschränken sich weiterhin auf Aussagen zum MIV. Es fehlen nach wie vor Aussagen zur Qualität des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs.</p>	<p><b>Thema: Umfang Leistungsfähigkeitsbetrachtung</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstraße mit einer Straßenbahntrasse wird ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In diesem Rahmen erfolgt eine differenziertere Untersuchung.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
		<p>Das Referat IV C gibt folgende Hinweise:</p> <p><u>Straßenbahn:</u></p> <p>Die Grundlagenermittlung für die Straßenbahnneubaustrecke läuft noch. Im Abschnitt Wasserstadt hat sich jedoch die Trassenführung über die Daumstraße – Rhenaniastraße als planerisch zu bevorzugen herauskristallisiert. Dem-</p>	<p><b>Thema: Aufnahme der Straßenbahn in der Planzeichnung</b></p> <p>Es ist richtig, dass in der aktuellen Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK vom 14.10.22 (Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK) die Trassenvariante B 2 (von der Rauchstraße über die Wasserstadtbrü-</p>

		<p>entsprechend soll (wie für die S-Bahn) auch die Straßenbahnführung in der Planzeichnung aufgenommen werden.</p>	<p>cke, die Daumstraße und über die Rhenaniastraße weiter bis zum S-Bahnhof Gartenfeld) als Vorzugsvariante bewertet wurde.</p> <p>Eine Aufnahme als Hinweis in der Planzeichnung erfolgt jedoch nicht, da noch keine konkrete Planung oder ein belastbarer Senatsbeschluss vorliegen, dass die Straßenbahn in der Rhenaniastraße umgesetzt wird.</p> <p>Am 10.10.2022 wurde auf Staatssekretärs-Ebene ein Beschluss gefasst, der von der Senatskommission zur Beschleunigung des Wohnungsbaus am 18.10.2022 bestätigt wurde: Aufgrund der bestehenden und nicht überbaubaren 380 kV-Leitung (50 Hertz) in der Rhenaniastraße kann ein Brückenneubau von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniastraße nur zweistufig realisiert werden. Zunächst ist ein provisorisch umzusetzender Rampenausbau für die Busse erforderlich.</p> <p>Die Führung einer Straßenbahn oder der Ausbau einer übergeordneten Hauptverkehrsstrasse kann erst langfristig nach Aufgabe und Neubau der 380 kV- Leitung erfolgen.</p> <p><b>Aktualisierung und der Ergänzung der Begründung Kap. I 1.5 und I 4.2.1 zu den aktuellen Entscheidungen / Festlegungen zum Brückenbau von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße sowie zur Straßenbahn.</b></p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p>Im Bericht Schalltechnische Untersuchung wurde für die Straßenbahn ein 10-Minuten-Takt tagsüber angenommen. Zukünftig wird auf diesem Streckenabschnitt ein 5-Minuten-Takt angeboten werden. Die Annahme 20-Minuten-Takt in der Nacht kann bestätigt werden. Hier ist zu prüfen inwieweit der Immissionsschutz an</p>	<p><b>Thema: Taktung der Straßenbahn und Schallauswirkungen</b></p> <p>Die Beurteilungspegel tags Lr,T an den Immissionspunkten in der Rhenaniastraße wurden aufgrund des Hinweises überprüft und neu berechnet. Gemäß der Stellungnahme vom 29.09.2022 kommt das Gutachterbüro A. Wilke zu dem Ergebnis, dass</p>

		<p>den Gebäuden entsprechend angepasst werden muss.</p>	<p>die Erhöhung des Beurteilungspegels durch die Erhöhung des Straßenbahntaktes auf 5 Minuten 0,3 dB beträgt und durch die Erhöhung des Beurteilungspegels keine Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.</p> <p><b>Schalltechnische Untersuchung</b>  <b>Prüfung und Erarbeitung einer Stellungnahme (Nr.) 2 zu den Auswirkungen einer Takterhöhung der Straßenbahn</b>  <b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p><u>Verkehrstechnische Untersuchung:</u>                  Die Quartiersgarage im Sondergebiet soll aus der Rhenaniastraße über eine Linksabbiegespur angebunden werden. Dies wird weiterhin sehr kritisch gesehen. Dies widerspricht der Bevorrechtigung des Umweltverbundes entsprechend des Mobilitätsgesetzes. Der Betrieb der Straßenbahn würde negativ beeinflusst werden. Weil für den Knotenpunkt und die Straßenbahn keine gemeinsame gute Lösung gefunden werden kann, sollte dringend vorgesehen werden, die Tiefgarage anders anzuordnen, das Stellplatzangebot anders im Quartier zu verteilen oder zu reduzieren. Ziel muss sein die Belastung des Knotenpunktes so gering wie möglich zu halten.</p>	<p><b>Thema: Straßenbahn / Linksabbiegestreifen Quartiersgarage</b>                  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                  Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es werden lediglich die erforderlichen Flächen für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstraße und als Straßenbahntrasse vorgehalten. Für diese wird dann ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Erschließung der Quartiersgarage „rechts rein, rechts raus“ ist grundsätzlich möglich und führt zu keiner Änderung der vorgehaltenen Straßenverkehrsfläche.                  Die Quartiersgarage soll jedoch auch aus Richtung Gartenfeld kommend möglichst direkt angefahren werden können; dazu ist in der Rhenaniastraße auf der nördlich gelegenen Fahrbahn ein kurzer Linksabbiegestreifen vorgesehen (Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung, SHP vom Juni 2022 Seite 112). Aus gutachterlicher Sicht ist ein Konflikt mit der Straßenbahntrasse aus geometrischen Abmessungen nicht ableitbar. Die Flächen für diesen Abbiegestreifen sind vorgesehen und verfügbar. <b>Keine Änderung</b></p>

		<p>Weiterhin wird vorgeschlagen, dass eine Haltestelle zwischen Pohlestraße und Rhenaniastraße für die Straßenbahn vorgesehen werden sollte (Folie 80). Entsprechend der Varianten wird dies nicht möglich sein, weil die notwendige Straßenbahn-Haltestellenlänge 62 m beträgt.</p>	<p><b>Thema: Straßenbahnhaltstelle zwischen Pohleseestraße und Rhenaniastraße</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der BVG unter Nr. 19 vorgebracht.</p> <p>Auch, wenn sich inzwischen die Trassenführung über die Daumstraße – Rhenaniastraße als planerisch zu bevorzugen herauskristallisiert, gibt es keine verbindliche politische Entscheidung zur Straßenbahn bzw. Trassenführung. Der B-Plan hält lediglich die Fläche für die angedachten Optionen (Hauptverkehrsstrasse, Straßenbahntrasse, unterirdische S-Bahn, Radschnellweg) vor.</p> <p>Zur Einordnung:</p> <p>Die Rhenaniastraße stellt nach wie vor zumindest für die Hauptverkehrsstrasse und den Verlauf der Straßenbahn nur eine Trassenvariante dar. Für die Straßenbahn wurde allerdings aktuell nach der Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK vom 14.10.22 (Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK) die Trassenvariante B 2 (von der Rauchstraße über die Wasserstadtbrücke, die Daumstraße und über die Rhenaniastraße weiter bis zum S-Bahnhof Gartenfeld) als Vorzugsvariante bewertet.</p> <p>Ob es künftig die Straßenbahn und die unterirdische S-Bahn geben wird, ist weiterhin noch ungewiss. Es liegen zu keiner der Planungen verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße umgesetzt werden. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich. Im Bebauungsplan wurden lediglich die bisher erforderlichen Flächen vorgehalten. Ziel der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersu-</p>
--	--	--	--

			<p>chung war es, ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der künftigen Rhenaniastraße für den Worst-Case-Fall zu erhalten und der übergeordneten Planung nicht entgegenzustehen. Zur zeitlichen Einordnung der Straßenbahn (siehe oben die Aktualisierung zum Brückenbau von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße).</p> <p>Die Lage der Haltestellen wird in der weiteren Planung im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanverfahrens für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrs-trasse oder einer gesonderten Planfeststellung für die Straßenbahntrasse konkretisiert werden. Die vorgehaltenen Straßenverkehrsflächen ermöglichen dies. Dabei müssen die Wegebeziehungen entsprechend mitberücksichtigt werden. Bei einer Verlegung der Straßenbahnhaltestelle nach Norden leiden allerdings die Umsteigebeziehungen und die Fußgänger hätten längere Wege zur Quartiersgarage mit Mobility Hub.</p> <p>Die Einschätzung der BVG zur Lage der Straßenbahnhaltestelle wurde daher bei den Empfehlungen in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung aufgenommen und wird im weiteren nachgeordneten planfeststellungsersetzenden Verfahren berücksichtigt.</p> <p>In der o.g. aktuellen Grundlagenermittlung zur Straßenbahn sind in der Variante B2, die weiter über die Wasserstadtbrücke führt, symbolisch die Haltestellen Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße und in der Rhenaniastraße auf Höhe der Straße Am Havelgarten dargestellt.</p> <p><b>Aktualisierung und der Ergänzung der Begründung Kap. I 1.5 und I 4.2.1 zu den aktuellen Entscheidungen / Festlegungen zum Brückenbau von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße sowie zur</b></p>
--	--	--	--

			<p><b>Straßenbahn.</b>  <b>Auswirkung auf den B-Plan: Keine</b></p>
<p>8b</p>	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz, IV B Verkehrslenkung Berlin                  Schreiben vom 21.09.2022</p>	<p>Zum Bebauungsplan 5-98 für die Grundstücke Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 im Bezirk Spandau und Ortsteil Haselhorst bestehen für die in den Zuständigkeitsbereich der Sen-UMVK, Abt. VI B vorgesehene Anbindung an das Hauptnetz aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Folgende Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>Die vorstehend genannte Unterlage beschreibt die verkehrliche Erschließung im Bereich der geplanten Spandauer Waterkant. Dabei wird auch der Einfluss weiterer Baumaßnahmen, nicht nur des Teilprojektes 3 betrachtet.</p> <p>Aus verkehrstechnischer Sicht ist diese Untersuchung wenig aussagekräftig. Sie beinhaltet zudem etliche methodische Fehler und Unklarheiten.</p>	<p>Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur vorgesehen Anbindung an das Hauptnetz.</p> <p><b>Thema: Aussagekraft und Qualität der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p> <p>Ziel der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung war es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen, ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der künftigen Rhenaniastraße für den Worst-Case-Fall zu erhalten und der übergeordneten Planung nicht entgegenzustehen.</p> <p>Es handelt sich nicht um ein Erschließungskonzept. Dies muss im Rahmen eines nachgeordneten Planfeststellungersetzenden Bebauungsplans im Auftrag von und in Abstimmung mit SenUMVK erarbeitet werden. Aus dem Plangebiet selbst resultiert ein geringer Anteil der Verkehre (6,5 %), die durch die Gesamtentwicklung der Waterkant und der Insel Gartenfeld entstehen. Aufgrund des zurzeit bestehenden Planungsrechts des B-Plans VIII-516 wäre bereits jetzt mehr bzw. mindestens genau so viel störender Verkehr möglich, wie durch die geplante Entwicklung des B-Plans 5-98 zu erwarten wäre.</p> <p>Wie die Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung einzuordnen ist, ist in der Begründung im Kap. I 4.2.1 beschrieben.</p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>

		<p>Der übliche und aussagekräftige Aufbau in Bestandsanalyse – Prognosenullfall – Prognoseplanfall ist hier nicht gegeben.</p>	<p><b>Thema: Aufbau der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p> <p>Dieser Aufbau ist hier nicht möglich, da sich der gesamte Bereich der Waterkant in einem Umbruch befindet. SenUMVK hat nur den Prognoseplanfall 2030 zur Verfügung gestellt. Das Gebiet macht aber für die Rhenaniastraße nur 6,5 % des künftigen Verkehrs 2030 aus.</p> <p>Das Gutachterbüro SHP führt weiter dazu Folgendes aus:</p> <p><i>Seitens der Senatsverwaltung wurde mit dem Verkehrsmodell Berlin kein Analysefall und kein Prognosenullfall, sondern nur der Prognoseplanfall zur Verfügung gestellt/gerechnet, so dass der Analysefall lediglich durch die Hochrechnung einer Knotenstromzählung eines Knotenpunktes auf Tagesquerschnittswerte abgebildet werden kann und als Vergleichsfall dazu der Prognoseplanfall des Verkehrsmodells herangezogen wird.</i></p> <p>Es wird eine erläuternde Zusammenfassung erstellt, die auch auf die Inhalte der Stellungnahmen eingeht.</p> <p><b>Erstellung einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p>
		<p>Bereits die Bewertung des Verkehrsablaufes im Bestand erfolgt unter falschen Voraussetzungen. Auf S 89 heißt es: „Eine Phase für den Busverkehr ist vorgesehen und wird in jedem Umlauf berücksichtigt“. Bereits dies ist falsch. Die separate Busphase aus Richtung Süden wird auf Anforderung geschaltet.</p>	<p><b>Themen: Verkehrsablauf / Knotenpunkt / Signalzeiten</b></p> <p>Das Gutachterbüro SHP führt weiter dazu Folgendes aus:</p> <p><i>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt sich keine belastbare Aussage über die konkrete zukünftige Bedienungsfrequenz von Bussen und/oder Straßenbahnen machen, da zum Thema „zukünftige Linienführung“ keine Planungen/Aussagen vorliegen. Daher wurde zur Abschätzung der Leistungs-</i></p>



**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

			<p><i>fähigkeit für die Lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte der ungünstigste Fall angenommen, bei dem der Linienbusverkehr in jedem Umlauf mit einer eigenen Phase berücksichtigt wird. Sollte später der Linienbusverkehr eine bedarfsgesteuerte Anforderung in der Lichtsignalsteuerung erhalten, wird sich dadurch die Knotenpunktleistungsfähigkeit verbessern.</i></p> <p>Es erfolgt eine Erläuterung in der o.g. <b>erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und Erschließungstechnischen Untersuchung</b></p>
		<p>Für den Verkehrsablauf im Bestand wird eine Tramverbindung von der Daumstraße Nord in die Rhenaniastraße unterstellt, mit Haltestelle mit Bahnsteig in Mittellage zwischen Pohlesee-straße und Rhenaniastraße. Abgesehen davon, dass Tramfahrzeuge die Türen im Regelfall rechts haben (was einen Mittelbahnsteig ausschließt) ist eine Linienführung über die Rhenaniastraße bislang keineswegs festgelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie oben bereits beschrieben, war es Ziel der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen, ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der künftigen Rhenaniastraße für den Worst-Case-Fall zu erhalten und der übergeordneten Planung nicht entgegenzu stehen.</p> <p>In der o.g. aktuellen Grundlagenermittlung zur Straßenbahn ist die Straßenbahntrasse in der Rhenaniastraße in der Variante B2 in Mittellage und in der Daumstraße in Mittellage beidseitig des Grünstreifens dargestellt. Hinweis: Es gibt in Berlin auch Tramlinien mit Türen auf beiden Seiten.</p> <p>Zur (zeitlichen) Einordnung siehe oben Thema: Aussagekraft und Qualität der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p>Die Darstellung der Verkehrsabläufe für den Prognosefall kann hier in keiner Weise nachvollzogen werden. Es sind weder aussagekräftige Knotenskizzen noch beispiel-SZP (Signalzeiten-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prognose-Verkehrsstärken und die Berücksichtigung der Straßenbahn sind in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung, SHP vom</p>

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>plan) beigelegt, so dass die im Text genannten Werte nicht nachvollzogen werden können.</p>	<p>Juni 2022 auf den Seiten 90 bis 107 nachvollziehbar beschrieben. Eine konkrete Entwurfsplanung der Knotenpunkte Daumstraße / Rhenaniastraße und Daumstraße / Pohleseestraße ist nicht Bestandteil der Untersuchung. Hierzu gilt es, im weiteren Planungsverlauf genauere Rahmenbedingungen abzustimmen.</p> <p>Für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstraße mit einer Straßenbahntrasse wird dann ein gesondertes planfeststellungersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.</p> <p>Wie oben (unter Einordnung) bereits beschrieben, resultiert aus dem Plangebiet selbst ein geringer Anteil der Verkehre (6,5 %), die durch die Gesamtentwicklung der Waterkant und der Insel Gartenfeld entstehen. Aufgrund des zurzeit bestehenden Planungsrechts wäre bereits jetzt mehr bzw. mindestens genau so viel störender Verkehr möglich, wie durch die geplante Entwicklung des B-Plans 5-98 zu erwarten ist.</p>
		<p>Es wird von für den Knoten Daumstraße / Rhenaniastraße von Rückstaulängen weit über den Knotenpunkt Abstand zur Anlage Daumstraße / Pohleseestraße ausgegangen. Die wird im Bericht lapidar übergangen, mit dem Hinweis, dass die Knoten koordiniert laufen müssen. Die erhebliche Rückstaulänge schränkt die Verkehrsqualität jedoch, durch die Unmöglichkeit des freien Abflusses, derart ein, dass die ausgewiesenen Werte nicht richtig sein KÖNNEN. Es ist vielmehr von einer Dysfunktionalität des Doppelknotens Daumstraße / Rhenaniastraße – Pohleseestraße auszugehen (was ggf gegen eine Führung der Tram durch die Rhenaniastraße spräche, dies ist Gegenstand einer anderen Untersuchung).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ausführungen dazu siehe oben unter Einordnung der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung. Die Koordinierung der beiden o.g. Knotenpunkte ist richtig und erforderlich; darauf wird in der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung ebenfalls hingewiesen (SHP vom Juni 2022 Seite 100). Die Berechnung einer solchen LSA-Simulation kann allerdings erst nach Festlegung weiterer Rahmenbedingungen im Rahmen des gesonderten planfeststellungersetzenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>

		<p>Die vorgelegte Untersuchung kann hier nicht als genügend, und die Ergebnisse als nicht aussagekräftig angesehen werden.</p> <p>Es wird gebeten, für den weiteren Planungs- und Abstimmungsprozess dahingehend die Abt. VI B einzubeziehen.</p>	<p><b>Thema: Aussagekraft und Qualität der verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p> <p>Ausführungen dazu siehe oben unter Einordnung der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung. Es handelt sich nicht um ein Erschließungskonzept. Es wurden lediglich die erforderlichen Flächen vor dem Hintergrund der übergeordneten Planung für die Rhenaniastraße geprüft, um diese als mögliche Hauptverkehrsstraße und als Straßenbahntrasse vorzuhalten.</p> <p>Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung zur ÖPNV- Anbindung der Insel Gartenfeld und deren Auswirkungen wird an der Breite der vorzuhaltenden öffentlichen Verkehrsfläche von 29 m festgehalten.</p> <p>Exkurs: Aktuelle Entwicklung</p> <p><i>Am 10.10.2022 wurde auf Staatssekretärs-Ebene ein Beschluss gefasst, der von der Senatskommission zur Beschleunigung des Wohnungsbaus am 18.10.2022 bestätigt wurde: Aufgrund der bestehenden und nicht überbaubaren 380 kV-Leitung (50 von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniastraße nur zweistufig realisiert werden. Zunächst ist ein provisorisch umzusetzender Rampenausbau für Busse erforderlich.</i></p> <p><i>Die Anbindung soll über eine neu zu bauenden 18 m breite (ÖPNV-) Brücke über den ASSK an die Rhenaniastraße mit einer ca. 6 m breiten Rampe hergestellt werden. Dies hat zur Folge, dass dieses Konzept zunächst nur einen einstreifigen Busverkehr im Wechselbetrieb – LSA-gesteuert – ermöglicht und der motorisierte Individualverkehr (MIV) vollständig ausgeschlossen wird.</i></p> <p><i>Diese Entscheidung/Festlegung hat zur Folge, dass eine adäquate Anbindung an die bis 2026 zu rea-</i></p>
--	--	---	--

			<p><i>lisierende Brücke für den ÖPNV ist in jedem Fall ausreichend ist, die allein durch den B-Plan 5-98 und die in der Wasserstadt Oberhavel ausgelösten zusätzlichen Verkehre abzuwickeln. Eine Erweiterung der verkehrlichen „Behelfslösung“ der Brücke kann erst nach Neubau und Aufgabe der in der Rhenaniastraße liegenden hochsensiblen 380 kV-Leitung (50 Hertz) erfolgen.</i></p> <p><i>Erst danach kann der Vollausbau der Brücke über den ASSK (ÜHVST mit Straßenbahn und Rad-schnellwegen) erfolgen und die Rhenaniastraße. entsprechend ausgebaut werden.</i></p> <p><b>Aktualisierung und Ergänzung Kap. I 1.5 und I 4.2.1 zu den aktuellen Entscheidungen / Festlegungen zum Brückenbau von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße</b></p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
			<p><b>Zusammenfassung:</b></p> <p><b>Begründung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kap. I 1.5 und I 4.2.1 Aktualisierung und Ergänzung zu den aktuellen Entscheidungen / Festlegungen zum Brückenbau von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße.</li> </ul> <p><b>Schalltechnische Untersuchung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung und Erarbeitung einer Stellungnahme (Nr.) 2 zu den Auswirkungen einer Takterhöhung der Straßenbahn</li> </ul> <p><b>Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</li> </ul> <p><b>Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine</b></p>

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

<p>9</p>	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz, II D 44 Schreiben vom 14.09.2022</p>	<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf 5-98 (Stand 28.07.2022) bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>In den Städtebaulichen Vertrag wurden die Belange zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWaBE) und Vor-Ort-Bewirtschaftung des Niederschlagswassers aufgenommen; die zuvor vortragenen Belange hinsichtlich der Genehmigung der Ausführungsplanungen wurden korrigiert.</p> <p>Weiterhin führt die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zu keiner Neubewertung des Vorhabens hinsichtlich der Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes/Wasserschutzgebiete.</p> <p>Hinsichtlich der Belange nachsorgender Bodenschutz/Altlasten werden Anmerkungen gegeben und es besteht weiterhin Änderungsbedarf (s. u.).</p> <p><b>1 Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5-98 beschreibt den östlich der Daumstraße gelegenen Bereich südlich der Rhenaniastraße und den Bereichen Daumstraße 52 und Rhenaniastraße 35 die mit den Katasterflächen 10060 und 10129 im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst sind. Die Flächen 10060 und 10129 befinden sind hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz.</p> <p><b>1.1 Begründung zum B-Plan (Stand 28.07.2022)</b></p> <p>Wie bereits in den Stellungnahmen zur frühzeiti-</p>	<p>keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Die Bestätigung der Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes / Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Thema: Boden und Altlasten</b></p> <p>Der Hinweis zur Zuständigkeit für die Katasterflächen 10060 und 10129 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass der baubedingten Entnahme</p>
----------	--	---	---

		<p>gen Beteiligung (2020) und regulären Beteiligung (2022) dargestellt, erfordern die vorhandenen Grundwasserbelastungen im Geltungsbereich hinsichtlich geplanter Versickerungsanlagen und aufgrund der Lage des Grundstücks im Randbereich einer Arsen-Schadensfahne, der baubedingten Entnahme von Grundwasser einer zwingenden Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde. Grundwassernutzungen jeglicher Art sind belastungsbedingt nur eingeschränkt möglich. In vorliegender Begründung wird dies berücksichtigt.</p> <p><b>1.1.1 Kapitel III 3.8</b>          Zum Kapitel III 3.8 – Kennzeichnungen – ist Folgendes anzumerken:          Eine abschließende Bewertung der Wirkpfade Boden – Pflanze und Boden – Mensch sowie Boden- Grundwasser gem. BBodSchV, erfordert die Vorlage der Planung der zukünftigen Nutzung der Grundstücke bzw. im Fall des Pfades Boden – Mensch erfolgt diese nach Fertigstellung der Baumaßnahme. Die gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen zum Großteil im Bereich geplanter Frei-/ Grünflächen bzw. des geplanten Schulcampus und sind dadurch Gegenstand besonders sensibler Nutzung. Die nordöstlich gekennzeichnete Fläche ist entsprechend der Bewertung des Gutachtens „Untersuchungsbericht und Bewertung nach BBodSchV der Flächen im TP3“ vom 31.03.2021 auf die gesamte Teilfläche TF1 gem. o.g. Gutachten auszuweiten. Der restlich gekennzeichnete Bereich ist so beizubehalten.</p>	<p>von Grundwasser einer zwingenden Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erfordern und dies in der Begründung berücksichtigt ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Thema: Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-98 wurden die im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-516 gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zunächst übernommen und gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ebenfalls gekennzeichnet.</p> <p>Im Ergebnis aller bisher durchgeführten bzw. durchführbaren Arbeiten wird eingeschätzt, dass die bestehenden Defizite soweit beseitigt sind und der Erkundungsstand hinreichend ist, um die Neubewertung nach BBodSchV hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung durchzuführen.</p> <p>Eine abschließende Gefahrenbeurteilung und Neubewertung gem. BBodSchV erfolgt durch die zuständige Bodenschutzbehörde SenUMVK II C. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob die Kennzeichnung den aktuellen Erkundungsergebnissen und der Neubewertung angepasst werden</p>
--	--	--	---

			<p>kann. Zu der Forderung, die Kennzeichnung auszuweiten, fand am 28.09.2022 eine Abstimmung zwischen SenSBW Wohnungsbauprojekte Äußere Stadt – II W mit SenUMVK II C und der Projektentwicklungsgesellschaft statt. Im Ergebnis wurde die vorliegende Stellungnahme mit der Mail vom 11.10.2022 folgendermaßen modifiziert:</p> <p><i>Entgegen der in der Stellungnahme im Absatz Anmerkungen zum Kapitel III 3.8 – Kennzeichnungen geforderten Erweiterung der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann auf eine Erweiterung der gekennzeichneten Flächen verzichtet werden. Die im B-Planentwurf dargestellten Kennzeichnungen können ohne Veränderungen beibehalten werden. Alle anderen Forderungen bzw. Anmerkung der Stellungnahme bleiben davon unberührt.</i></p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
		<p><b>1.2 Städtebaulicher Vertrag</b></p> <p>In § 10 Absatz 4 (Ordnungsmaßnahmen) sind folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Satz „Mit dem vorliegenden Erkundungsstand ist eine Bewertung der Wirkungspfade abschließend möglich.“ ist zu streichen (Anmerkung: die Wirkpfade gem. BBodSchV können erst nach vorliegender Nutzungsplanung abschließend bewertet werden).</li> <li>- Der letzte Satz des ersten Absatzes „Zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden-Mensch sind in Bereichen mit sensibler Nutzung baubegleitend lokale Bodenaustauschmaßnahmen umzusetzen.“ ist zu streichen und zu ersetzen mit:</li> </ul>	<p><b>Thema: § 10 (Ordnungsmaßnahmen)</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine Korrektur des Städtebaulichen Vertrag § 10 Abs. 4.</p>

		<p>„Die Entwickler verpflichten sich zur Herstellung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und einer unbelasteten durchwurzelbaren Bodenschicht. Sämtliche erforderlichen Maßnahmen sind nach Vorgabe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. perspektivisch geltender Gesetzgebung (Mantelverordnung) und nach Maßgabe der zuständigen Bodenschutzbehörde (SenUMVK – Referat II C) auszuführen. Vor Baubeginn verpflichten sich die Entwickler den weiteren erforderlichen Handlungsbedarf mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind ggf. für weitere Grundwasseruntersuchungen zu erhalten und dürfen nur nach Zustimmung der Bodenschutzbehörde zurückgebaut werden.</p> <p>Die Gebäude und Freiflächen sind vor Aufnahme der Nutzung so herzustellen, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bei der zukünftigen Nutzung der Gebäude und Flächen entstehen, die auf Kontaminationen im System Boden-Grundwasser zurückzuführen sind.“</p>	
		<p><b>1.3 Fazit</b></p> <p>Gegen die Planungsziele und Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplans 5-98 bestehen unter den oben genannten Rahmenbedingungen des Bodenschutzes und bei Beachtung der vorgetragenen Belange keine Ein-</p>	<p><b>Korrektur des Städtebaulichen Vertrags § 10 Abs. 4</b>  <b>Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine</b></p>

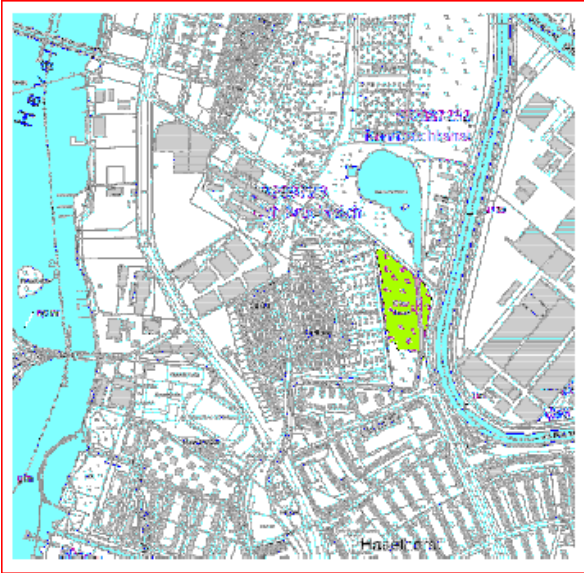


		wendungen.	
		<p><b>2 Hinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen.</li> </ul> <p>Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser [1] wird verwiesen.</p> <p>[1]  <a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt2-versick.pdf">https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt2-versick.pdf</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (z.B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder das Entnehmen von Grundwasser) unterliegen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer Erlaubnis- bzw. Anzeigepflicht und sind entsprechend bei der Wasserbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen.</li> </ul> <p>Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin [2] wird verwiesen.</p> <p>[2]  <a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/merkblatt_gw-">https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/merkblatt_gw-</a></p>	<p>Die Hinweise werden für die weitere Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplanentwurf 5-98**


Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		benutzungen.pdf	
10	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, I C 3 Schreiben vom 26.08.2022	Hinweise zum Bebauungsplan 5-98 zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung nach § 47 BImSchG sind entbehrlich. Zum anlagenbezogenen Schallschutz erhalten Sie eine Stellungnahme ausschließlich vom UmNat des Bezirkes.	<b>Themen: Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung und anlagenbezogener Schallschutz</b>  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b>
11	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, V A E 22 Schreiben vom 14.09.2022	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A E, V B A, V B B, V B C, V B D, V B F, V C A, V C B, V C C, V C D, V C E, V D und V E Von den Fachbereichen V B C, V C A, V D und V E gab es Hinweise bzw. Einwendungen.	
	V B C 21 Schreiben vom 05.09.2022	Ich beziehe mich hierbei auf die Stellung des Fachbereichs V B C – Gewässerunterhaltung vom 05.05.2020. Danach befinden sich im Bereich der Daumstraße 52 und der Rhenaniastraße 35 in Berlin Spandau die Fließgewässer zweiter Ordnung, Rohrbruchteich und Grützmachergraben sowie der Alte Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal und Nebenstrecken der Havel-Oder-Wasserstraße als Fließgewässer erster Ordnung. Für diese Gewässer befinden sich in der Zuständigkeit des Fachbereichs – V B C – Gewässerunterhaltung der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK). Bei sämtlichen Planungen im Bereich der Gewässer bzw. bei Vorhaben, die sich auf die Gewässer und/ oder Anlagen der Gewässerunterhaltung auswirken oder die eine Übernahme von Bauwerken in die Unterhaltungslast von SenUMVK zur Folge haben könnten, ist eine	<b>Thema: Gewässerunterhaltung</b> Der Hinweis zur ggf. erforderlichen Beteiligung des Fachbereichs - V B C wird zur Kenntnis genommen. Für die Planung der Rhenaniastraße ggf. als Hauptverkehrsstrasse wird ein gesondertes planfeststellungersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In dem Rahmen ist die Auseinandersetzung mit dem Thema Gewässerschutz erforderlich, in der voraussichtlich auch eine Beteiligung der Fachbereiche VBC und II D der Sen-UMVK erfolgen wird. <b>Keine Änderung</b>

		<p>Beteiligung des Fachbereichs - V B C – bereits im Vorfeld zwingend erforderlich.</p> 	
	<p>V C A Schreiben vom 14.09.2022</p>	<p>Grundsätzlich löst das Bebauungsverfahren des Bebauungsplans 5-98 selbst keine Betroffenheit für den Fachbereich V C A aus.</p> <p>Dennoch weise ich darauf hin, dass aktuell in Verlängerung der Rhenaniastraße (Höhe Bootshausweg) zur Insel Gartenfeld eine Brückenbaumaßnahme beplant wird, welche ab 2023 realisiert werden soll (Vgl. B-Planverfahren 5-109).</p> <p>Für die Herstellung wird es voraussichtlich zu Verkehrseinschränkungen (ggf. auch eine Vollsperrung) in der Rhenaniastraße in Höhe des Kreuzungsbereichs zum Bootshausweg kommen, wodurch sich Einflüsse auf das o.g. B-Planverfahren bzw. dessen Baumaßnahmen ergeben könnten.</p> <p>Die Maßnahme wird durch einen Dritten be-</p>	<p>Keine grundsätzliche Betroffenheit</p> <p>Der Hinweis zu Verkehrseinschränkung durch Brückenbaumaßnahme in Verlängerung der Rhenaniastraße wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		plant und finanziert. Die Vergabe und bauliche Umsetzung soll durch die Abteilung V SenUMVK durchgeführt werden. Hierzu existiert bereits zwischen dem Land Berlin und einem Dritten (der Realisierungsträgerin) ein städtebaulicher Vertrag.	
V D 22 Schreiben vom 23.08.2022	Sen UMVK, V D ist für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig.  Die SenUMVK, V D war bereits im April 2020 und März 2022 zum o.g. Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme unter der Vorgangsnummer 2022/06 abgegeben. Auf diese wird vollumfänglich verwiesen und sie wird zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht wird.	Verweis auf die bisherigen Stellungnahmen  Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme Lfd Nr. 23 vom 27.04.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abwägung der Stellungnahme Lfd Nr. 11 vom 27.03.2022 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 14.06.2022 verwiesen. (keine Betroffenheit durch die Lärmschutzwand)	
VE 01 Schreiben vom 27.04.2020	Dieses Vorhaben überschneidet sich im Abschnitt Rhenaniastraße mit einer Radschnellverbindung (Vorzugstrasse).  Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.  	Der Radschnellweg wurde in der Fläche der vorgehaltenen öffentlichen Verkehrsfläche in einer Regelbreite von 29 m berücksichtigt.   <b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b>	

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

12	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, IV B Verkehrsmanagement siehe unter Stellungnahme 8b		
13	Berliner Forsten		Keine Stellungnahme abgegeben
14	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I A und I B Schreiben vom 02.09.2022	<p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p>Der FNP von Berlin stellt im Plangebiet keine Gemeinbedarfsfläche sondern nur ein Lagesymbol für einen übergeordneten Schulstandort dar.</p> <p>In Kap. I.2.1.4 ist daher der zweite Absatz wie folgt zu ändern: „Entsprechend ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W2 (mittleres Rot) mit einem Lagesymbol für einen übergeordneten Schulstandort (weißes Dreieck auf schwarzem Grund) dargestellt. [...]“</p> <p>In Kap. III.2 ist zudem der erste Absatz wie folgt zu ändern: „Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung [...], stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 mit einem Lagesymbol für einen übergeordneten Schulstandort dar.“</p>	<p>Kap. I 2.1.4 und III 2 der Begründung werden entsprechend durch die Bezeichnungen „Lagesymbol für einen übergeordneten Schulstandort“ korrigiert.</p> <p><b>Korrektur der Begründung Kap. I 2.1.4 und III 2 zur Bezeichnung der Darstellung im FNP</b> <b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen</p> <p>Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	Keine Bedenken

## Bebauungsplanentwurf 5-98

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

15	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, WBL 6 (Wohnungsbauleitstelle) Schreiben vom 07.09.2022	Die WBL hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans 5-98 keine Anmerkungen.	Keine Bedenken
16	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, VI-VI MI Schreiben vom 06.09.2022	Vielen Dank für die Berücksichtigung meiner Hinweise aus der Stellungnahme vom 14.03.2022 und die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 5-98 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.  Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken mehr.	Keine Bedenken
17	Berliner Feuerwehr, EV BT VBG C3 Schreiben vom 19.08.2022	Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.  Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.	Der Hinweis zur weiteren Beteiligung wird zur Kenntnis genommen und erfolgt im Rahmen der konkreten Entwurfs- und Baugenehmigungsplanung.
		Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.  Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.  Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblat-	Die Darstellung der Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis zum Brandschutznachweis und den Regelwerken wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben.

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>tes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.</p> <p>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> <p>LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p>	
		<p>Zufahrten für die Feuerwehr:</p> <p>Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.</p>	Kenntnisnahme (s.o.)
18	Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), GE Reinigung		Keine Stellungnahme abgegeben
19	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Zentrale Leitungsverwaltung Schreiben vom 12.09.2022	<p>Im vorherigen Beteiligungsschritt im März 2022 wurden Anmerkungen gemacht. Einige Punkte wurden bereits in der Überarbeitung umgesetzt. Einige zusätzliche Anmerkungen haben sich ergeben und einige Punkte werden der Vollständigkeit halber an dieser Stelle noch einmal genannt.</p> <p><u>Anmerkungen zum ÖPNV-Konzept:</u></p> <p>Das ÖPNV-Konzept (vgl. Kap. 1.5.3) entspricht den Zielstellungen für den Zwischenzustand des ÖPNV-Systems vor Vollendung der Straßen-</p>	<p>Die Hinweise, dass einige Punkte bereits in der Überarbeitung umgesetzt wurden, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Thema: ÖPNV-Konzept</b></p> <p>Die Anmerkung zu den Abhängigkeiten der Erweiterung des Busnetzes und schrittweisen Umsetzung wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>bahn. Die Erweiterungen werden schrittweise erfolgen. Abhängigkeiten bestehen z.B. bei der Fertigstellung der Brücke zur Insel Gartenfeld, die notwendig ist, um die Führung der Linie X39 über die Insel Gartenfeld zu realisieren. Vorstufen auf dem Linienlauf der bisherigen Linie 139 sind möglich. Das Betriebsprogramm und Taktfolgen werden sukzessive ausgebaut. Auch die Steigerung der Fahrzeuggrößen ist abhängig von infrastrukturellen Randbedingungen, bei den Linien 139 und X39 betrifft dies die Befahrbarkeit der Rohrdammbrücke mit großen Fahrzeugen (Gelenkbusse), was nach aktuellem Informationsstand ab 2026 möglich sein wird.</p>	<p>Am 10.10.2022 wurde auf Staatssekretärs-Ebene ein Beschluss gefasst, der von der Senatskommission zur Beschleunigung des Wohnungsbaus am 18.10.2022 bestätigt wurde: Aufgrund der bestehenden und nicht überbaubaren 380 kV-Leitung (50 Hertz) in der Rhenaniastraße kann ein Brückenneubau von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniastraße nur zweistufig realisiert werden. Um die ÖPNV- Erschließung zu gewährleisten, ist zunächst ein provisorisch umzusetzender Rampenausbau für Busse erforderlich.</p> <p>Die Anbindung soll über eine neu zu bauenden 18 m breite (ÖPNV-) Brücke über den ASSK an die Rhenaniastraße mit einer ca. 6 m breiten Rampe hergestellt werden. Dies hat zur Folge, dass dieses Konzept zunächst nur einen einstreifigen Busverkehr im Wechselbetrieb – LSA-gesteuert – ermöglicht und der motorisierte Individualverkehr (MIV) vollständig ausgeschlossen wird.</p> <p>Die Führung einer Straßenbahn oder die übergeordnete Hauptverkehrsstrasse kann erst langfristig nach Aufgabe und Neubau der in der Rhenaniastraße befindlichen 380 kV- Leitung erfolgen.</p>
		<p><u>Hinweis Verkehrsgutachten S.21/22:</u></p> <p>Auf S.21 im Verkehrsgutachten wird der S-Bahnhof Gartenfeld bei Reaktivierung der Strecke dargestellt. Die Lage des Bahnhofs Gartenfeld wird nach derzeitigem Planungsstand allerdings in der Lage des früheren S-Bahnhofs Gartenfeld südlich der Gartenfelder Brücke sein. Die Position eines möglichen Bahnhofs in der nördlichen Daumstraße ist ebenfalls noch Bestandteil von Planungsalternativen, eine mögliche Position ist im Bereich des Knotenpunkts Daumstraße/Rhenaniastraße (vgl. S.22).</p>	<p><b>Thema: Lage der S-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen</b></p> <p>Dass die Position der Straßenbahnhaltestelle in der Daumstraße / Rhenaniastraße eine Option aber auch eine andere Lage weiter nördlich möglich ist, wurde in der überarbeiteten Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung, (Stand 03.06.2022) dargestellt. Die Lage der Haltestellen kann und wird in der weiteren Planung im Rahmen eines gesonderten planfeststellungersetzenden B-Planverfahrens für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstrasse (mit deren Auswirkung</p>



**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

			<p>gen) oder einer gesonderten Planfeststellung für die Straßenbahntrasse konkretisiert werden.</p> <p>Der Hinweis zur Lage des S-Bahnhofs Gartenfeld wird zur Kenntnis genommen. Für diesen gilt ebenfalls das Erfordernis eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens. Für die Flächenvorhaltung im Bebauungsplan 5-98 hat dies keine Relevanz.</p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p><u>Anmerkungen Bussonderfahrstreifen</u></p> <p>Der Bussonderfahrstreifen in der Daumstraße (vgl. Kap. I 4.2.1) Richtung Süden ist zwischen Goldbeckweg und Telegrafeweg angeordnet, aber noch nicht umgesetzt. Dadurch soll das Angebot im dichten Takt als verlässlicher Zubringer zur U-Bahnlinie 7 auch bei einem steigenden Verkehrsaufkommen gestützt werden.</p> <p>Weitere Bussonderfahrstreifen sind im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets bisher nicht geplant. Bei einem Bau der Straßenbahn und dem Ergänzen des Linksabbiegers aus der Rhenaniastraße, könnte zukünftig ein Bussonderfahrstreifen im südlichen Zulauf der Daumstraße zum Knotenpunkt Daumstraße/ Rhenaniastraße angedacht werden, um einen verlässlichen Betrieb zu gewährleisten.</p> <p>Der im Verkehrsgutachten (S. 73) genannte Bussonderfahrstreifen in der Daumstraße Nord Richtung Wasserstadtbrücke kann für die Linien 139 und zukünftig X39 bis zur Inbetriebnahme der Straßenbahn einen Mehrwert bringen.</p>	<p><b>Thema: Bussonderfahrstreifen</b></p> <p>Der Hinweis zu den Bussonderfahrstreifen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorschläge des Gutachterbüros verfolgen das Ziel, dem Busverkehr in der Daumstraße zukünftig auf weiteren Streckenabschnitten Bussonderfahrstreifen zur Verfügung zu stellen, um einen noch besseren Betriebsablauf gewährleisten zu können.</p>

		<p><u>Querungen Rhenaniastraße</u></p> <p>Die beiden signalisierten Querungen der Straßenbahn in der Rhenaniastraße (für U-Turns von Fahrzeugen aus der Quartiersgarage, und auf Höhe der zukünftigen Schule mit Fußgängerüberquerung) müssen mit verkehrsabhängigen Steuerungen umgesetzt werden, die ein Ausbremsen der Straßenbahn verhindern, um Fahrzeiterhöhungen zu vermeiden. (Dies gilt)?</p>	<p><b>Thema: Querungen Rhenaniastraße / Lichtsignalanlage (LSA)</b></p> <p>Die Steuerung der Lichtsignalanlage ist Gegenstand der weiteren Planung im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanverfahrens für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstrasse oder einer gesonderten Planfeststellung für die Straßenbahntrasse. Verkehrsabhängige LSA-Steuerungen mit ÖPNV-Priorisierung sind bei Umsetzung einer Straßenbahn vorgesehen und folglich nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>
		<p><u>Tempo 30 Rhenaniastraße</u></p> <p>Für die Rhenaniastraße wird nach der Ertüchtigung im Mischverkehr mit dem Radverkehr Tempo 30 vorgeschlagen (Verkehrsgutachten, S. 118). Dadurch würde auch der Busverkehr auf 650m Länge ausgebremst, darunter die geplante Expressbuslinie X39. Hier sollte stattdessen auch in Erwägung gezogen werden, ob eine Sperre für den MIV-Durchgangsverkehr umsetzbar ist, wie sie schon heute nachts gilt. Dies wäre bis zum möglichen Bau der übergeordneten Hauptverkehrsstraße geboten, und würde dann in die Umgestaltung des Straßenquerschnitts übergehen.</p>	<p><b>Thema: Verkehrsführung/ Verkehrssteuerung</b></p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ordnungsrechtliche Maßnahmen sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Anregung von Tempo 30 in der Rhenaniastraße bezieht sich, wie im Kap. I 4.2.2 dargestellt lediglich auf den Fall der Ertüchtigung im Bestand (ohne die übergeordneten Planungen). Davon wäre die Expressbuslinie nicht betroffen, da diese von der Brücke zur Insel Gartenfeld abhängt.</p> <p>Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurde neben einem lärmabsorbierenden Asphalt auch die Wirkung der Geschwindigkeitsbegrenzung für die Rhenaniastraße untersucht und gleichbedeutend mit dem lärmabsorbierenden Asphalt als wirkungsvolle Maßnahme empfohlen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, sondern eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans für die Hauptverkehrsstrasse. Die Lärmschutzmaßnahmen sind auf den Worst Case (Tempo 50 in Rhenania- und Daumstraße und nicht geriffelter Gussasphalt) abgestellt und nicht auf Tempo 30.</p> <p>Die heutige Sperre nachts für den nächtlichen</p>

			<p>MIV-Verkehr basiert auf dem Biberschutz. Der Arten- und Naturschutz wird im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plans für die Hauptverkehrsstraße behandelt.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
		<p><u>Anmerkung zum Radius der Straßenbahn</u></p> <p>Der Radius der Straßenbahn in Kurvenbereichen sollte mindestens 30m betragen. Im Kreuzungsbereich Daumstraße/Rhenaniastraße sind bisher 25m vorgesehen (Verkehrsgutachten, S. 80/81). Hier sollte eine Anpassung erfolgen. Zu Enge Kurvenradien führen zu einer erhöhten Lärmemission, zu einem verminderten Fahrkomfort und zu einem erhöhten Verschleiß der Infrastruktur und Fahrzeuge. Sie sind bei Neubausrecken nur in begründeten Einzelfällen möglich.</p>	<p>Der Mindestradius beträgt nach den Regelwerken 25 m, allerdings kann dann sog. „Kurvenquetschen“ auftreten. Deshalb wird angestrebt, einen Kurvenradius von 30 m vorzusehen. Nach den bislang vorliegenden Planunterlagen ist das bei Beibehaltung der vorhandenen Straßenachsen und Geometrien nicht leistbar (vgl. Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung Seite 72); erst recht nicht, wenn die Haltestelle, wie in der Behördenbeteiligung im Februar / März 2022 von SenUMVK IV B (Nr. 8a) gefordert, länger sein soll. Dann müsste die Haltestelle nach Norden verlegt werden; wobei dann allerdings die Umsteigebeziehungen leiden, da die Fußwege zur Quartiersgarage mit Mobility Hub länger sein würden.</p> <p>Es liegt aktuell eine Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK vom 14.10.22 zur Straßenbahn vor, in der die Variante B2, die allerdings nicht über die neue Spandauer Brücke sondern über die Wasserstadtbrücke und weiter über die Daumstraße und die Rhenaniastraße führt als Vorzugsvariante bewertet wird. (Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK) In der Präsentation vom 14.10.22 ist symbolisch eine Haltestelle Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße dargestellt.</p> <p>Zur Einordnung:</p> <p>Die Rhenaniastraße stellt zumindest für die Hauptverkehrsstrasse und bisher auch für den Verlauf der Straßenbahn (s.o.) eine Trassenvariante dar auch</p>

			<p>wenn diese hinsichtlich der Straßenbahn aktuell als Vorzugsvariante gilt. Am 10.10.2022 wurde auf Staatssekretärs-Ebene ein Beschluss gefasst, der von der Senatskommission zur Beschleunigung des Wohnungsbaus am 18.10.2022 bestätigt wurde. Aufgrund der bestehenden und nicht überbaubaren 380 kV-Leitung (50 Hertz) in der Rhenaniastraße kann ein Brückenneubau von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniastraße nur zweistufig realisiert werden. Zunächst ist ein provisorisch umzusetzender Rampenausbau für die Busse erforderlich.</p> <p>Die Führung einer Straßenbahn oder die übergeordnete Hauptverkehrsstrasse kann erst langfristig nach Aufgabe und Neubau der 380 kV- Leitung erfolgen.</p> <p>Ob es künftig die Straßenbahn und die unterirdische S-Bahn geben wird, ist ebenfalls noch ungewiss. Es liegen zu keiner der Planungen verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße tatsächlich umgesetzt werden. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich. Im Bebauungsplan wurden lediglich die erforderlichen Flächen vorgehalten. Ziel der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung war es, ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der künftigen Rhenaniastraße für den Worst-Case-Fall zu erhalten und der übergeordneten Planung nicht entgegenzustehen.</p> <p>Die Lage der Haltestellen kann und wird in der weiteren Planung im Rahmen eines gesonderten planfeststellungersetzenden B-Planverfahrens für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstrasse (mit deren Auswirkungen) oder einer gesonderten Planfeststellung für die Straßenbahntrasse konkretisiert werden.</p>
--	--	--	--

			<p>Symbolisch sind die Haltestellen Daumstraße / Ecke Rhenaniastraße und in der Rhenaniastraße auf Höhe der Straße "Am Havelgarten" dargestellt.</p> <p>Die vorgehaltene Straßenverkehrsfläche lässt aber auch eine nördlich gelegene Haltestelle, wie von der BVG, vorgeschlagen zu. Dann wäre unter bestimmten Bedingungen auch ein Radius von 30 m möglich.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
		<p><u>Anmerkungen zur Knotenpunktgestaltung im Bereich Daumstraße/Rhenaniastraße bzw. Pohleseeestraße:</u></p> <p>Die Einarbeitung der Anmerkung zur Verlegung der Straßenbahnhaltestelle nördlich des Knotenpunktes Daumstraße/Pohleseeestraße wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus ÖPNV-Sicht ist eine optimale Umsteigesituation und Verknüpfung mit den multimodalen Verkehrsangeboten (Jelbi-Station und Mobility-Hub) unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen z.B. der Straßenbahnhaltestelle anzustreben. Hierfür bietet sich wie in der Begründung benannt der Knotenpunkt Daumstraße/ Rhenaniastraße / Pohleseeestraße als Verknüpfung der beiden ÖPNV-Achsen (aktuell Bus/Bus, mittelfristig Bus / Straßenbahn) an.</p> <p>Es ist nicht eindeutig nachzuvollziehen, ob es bereits in der Phase vor dem Bau der übergeordneten Hauptverkehrsstraße und Straßenbahnneubaustrecke zu einem grundsätzlichen Umbau des Knotenpunktes Daumstraße/ Rhenaniastraße kommen soll. Es ist anzumerken, dass dieser Zustand (u.a. wegen des notwendigen Baus der Brücke Insel Gartenfeld) länger anhalten kann und auch bei einem be-</p>	<p><b>Thema: Knotenpunktgestaltung im Bereich Daumstraße/Rhenaniastraße bzw. Pohleseeestraße</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gutachterbüro SHP führt dazu Folgendes aus: <i>Die Ausführungen der BVG machen deutlich, dass eine Detailplanung für den Doppel-Knotenpunkt Daumstraße/Rhenaniastraße/Pohleseeestraße dringlich ist, andererseits aber ohne eine Festlegung hinsichtlich des zukünftigen Straßenbahnverlaufs nicht erfolgen kann.</i> (Auch wenn sich für die Straßenbahn aktuell nach der Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK, die Trassenvariante B 2 als Vorzugsvariante bewertet wurde.) <i>Aus verkehrlicher Sicht sollte der Knotenpunkt Daumstraße / Rhenaniastraße sobald wie möglich mit einer Lichtsignalsteuerung ausgestattet werden, da spätestens mit Fertigstellung und Besiedlung des Teilprojekts Waterkant TP 3 (B-Plan 5-98) die Überquerungen von Daumstraße und Rhenaniastraße durch Fußgänger und Radfahrer erheblich zunehmen und daher gesichert werden sollten. Auch die Einrichtung der Linkseinbiegemöglichkeit von der Rhenaniastraße in die südliche Daumstraße ist für die Erschließung der Quartiersgarage wichtig. Eine Quartiersgarage mit mehr als 500 Stellplätzen sollte bei An- und Abfahrt für alle Richtungen direkt erreichbar sein, weil</i></p>

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>reits erhöhten Verkehrsaufkommen eine für Fußgänger und Radfahrer sichere Verkehrssituation vorherrschen sollte, und auch die Busse der Linie 139 (und zukünftig X39) beim Linksabbiegen in die Rhenaniastraße keine unkalkulierbaren Verlustzeiten aufweisen sollten.</p> <p>Die Zuwegung von der Bushaltestelle in Fahrtrichtung Süd zum beplanten Gelände sowie dem Mobility-Hub erfordert eine sichere Querschnittsmöglichkeit mit der Fußgängerfurt auf der Südseite des Knotenpunktes Daumstraße / Rhenaniastraße.</p>	<p><i>sonst die Anzahl der erforderlichen U-Turns (sollten immer nur Notlösungen sein) nicht mehr beherrschbar erscheint.</i></p> <p><i>Da sich Verkehrszunahmen ohnehin schon aus den Teilprojekten TP 1 und TP 2 (nördlich liegende andere Neubauquartiere der Projektträgerin) ergeben haben, besitzt die Priorisierung der Linienbusse bei der Befahrung des Doppelknotenpunktes aus allen Richtungen schon aktuell große Bedeutung. Dies kann nur mittels einer Lichtsignalsteuerung des Knotenpunktes Daumstraße/ Rhenaniastraße realisiert werden, deren Einrichtung dringlich ist.</i></p> <p>Das Thema wird in einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung aufgenommen.</p>
		<p>In der Phase vor dem Straßenbahnbau sollten die Haltestellenkonstellationen der Buslinien wie bisher aufrecht erhalten bleiben, dafür ist auch weiterhin die Busvorrangschaltung in Fahrtrichtung Nord für die aus der Daumstraße links in die Pohleseestraße einbiegenden Busse (Linie M36) aus dem rechten Fahrstreifen notwendig. Die auszubauenden Radstreifen dürfen im Bereich der Haltestellen mit einem verminderten Querschnitt angelegt werden. Dies sollte bei der Querschnittsgestaltung berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Im Verkehrsgutachten (S. 118) wird schon für diesen Zustand mit Ertüchtigung der Rhenaniastraße West die Notwendigkeit des Linksabbiegens aus der Rhenaniastraße in die Daumstraße genannt. Die Gestaltung dieser Möglichkeit ohne Anlegen einer Lichtsignalanlage ist unklar, da ein ungehindertes Abbiegen der Buslinien 139 und zukünftig X39 aus der Daumstraße</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

		<p>weiterhin notwendig ist. Eine Alternative für das Linksabbiegen könnte eine Führung der Linksabbiegenden über einen U-Turn im Bereich des Knotenpunktversatzes sein. Das Aufkommen ist ohne die übergeordnete Hauptverkehrsstraße in dieser Relation noch als gering einzuschätzen, und der Mobility-Hub an die Daumstraße Süd angebunden.</p> <p>Sofern dieser Knotenpunkt bereits zeitnah signalisiert wird, sollte auch hier analog zur Fahrtrichtung Nord am Nachbarknoten eine Busvorrangschaltung für die nach links abbiegenden Busse in Erwägung gezogen werden. Grundsätzlich sollte bei der Signalisierung des Doppelknotens die verkehrsabhängige Steuerung so ausgelegt werden, dass die Buslinien mit möglichst wenig Verlustzeit die Knotenpunkte passieren können.</p> <p>Bei einer Umgestaltung, aber auch bei Beibehaltung der grundsätzlichen Geometrie des Knotenpunkts Daumstraße/Rhenaniastraße im Zeitraum bis zum Bau der Straßenbahn sollte die Möglichkeit des Anlegens von Doppelhaltestellen für zwei Gelenkbusse geprüft werden. Aktuell verkehren auf der Linie M36 große Fahrzeuge (i.d.R. Gelenkbusse mit einer Länge von 18m) und auf der Linie 139 Standard-Eindecker (i.d.R. mit einer Länge von 12m). Die Linien 139 und zukünftig X39 können perspektivisch (mit Instandsetzung der Rohrdammbrücke im weiteren Linienverlauf) auch mit großen Fahrzeugen befahren werden. Bei einem zukünftigen ÖPNV-Aufwuchs auf 24 Fahrten/Stunde je Richtung (siehe Verkehrsgutachten S.23) sind Doppelhaltestellen (Länge 38m) für die Haltestelle Daumstr./Rhenaniastraße anzustreben. Mit dem Bau der Straßenbahn und der Rücknah-</p>	
--	--	---	--

		<p>me von Busleistung reduziert sich der Platzbedarf bei einem weiteren Umbau der Knotenpunkte. Insbesondere in Fahrtrichtung Süd ist der verfügbare Platz der Haltestelle nicht ausreichend für zwei Gelenkbusse.</p>	
		<p>Die folgenden Anmerkungen zu den Bushaltestellen gelten weiterhin entsprechend der Stellungnahme vom März 2022: Nach dem Bau der Straßenbahn verbleibt nach derzeitiger Planung nur die Busrelation Daumstraße Süd &lt;-&gt; Pohleseestraße (sofern die Straßenbahn in der genannten Führung gebaut wird). Durch den Bau der Lichtsignalanlage und Straßenbahn im Bereich Daumstraße/Rhenaniastraße ist dem Verkehrsgutachten nach die Lage der Bushaltestellen aus Platzgründen ggf. anzupassen. Die ÖPNV-Vorzugslösung ist auch in diesem Bauzustand ein Beibehalten der bisherigen Haltestellenpositionen der Busse in der Daumstraße. Für die Umsteigesituation zur Straßenbahn ist mit der neuen Lage der Straßenbahnhaltestelle eine Haltestellenposition der Busse in der Daumstraße Süd abzulehnen. Eine Lage in der Pohleseestraße ist für die Umsteigesituation nicht wesentlich schlechter als in der Daumstraße, für die Erschließung des gesamten Gebiets der Waterkant und insbesondere des Plangebiets des B-Plans 5-98, sowie für eine gute Verknüpfung der multimodalen Angebote, ist eine Lage in der Pohleseestraße aber nachteilig.</p> <p>Für eine Lage in der Daumstraße ist die Vorrangschaltung in Fahrtrichtung Nord aus dem rechten Fahrstreifen aufrecht zu erhalten. In Fahrtrichtung Süd ist das Kreuzen aus dem rechten Fahrstreifen bei der verbleibenden Fahrtrelation nicht mehr notwendig. Um die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen in die nachgeordneten Planfeststellungsverfahren zur Hauptverkehrsstrasse und der Straßenbahn ein bzw. in ein planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren ein.</p> <p>Wie oben bereits beschrieben kann die Führung einer Straßenbahn oder die übergeordnete Hauptverkehrsstrasse erst langfristig nach Aufgabe und Neubau der 380 kV- Leitung in der Rhenaniastraße erfolgen.</p> <p>Es liegen zu keiner der verkehrlichen Planungen verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße umgesetzt werden. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich. Im Bebauungsplan wurden lediglich die erforderlichen Flächen vorgehalten. Ziel der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung war es, ein verlässliches Flächengerüst für die Vorhaltung der künftigen Rhenaniastraße für den Worst-Case-Fall zu erhalten, das der übergeordneten Planung nicht entgegensteht.</p> <p>Die Lage der Haltestellen und die Organisation des Knotenpunktes kann und wird in der weiteren Planung im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Planverfahrens für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstrasse (mit deren Auswirkungen) oder einer gesonderten Planfeststellung für die Straßenbahntrasse konkretisiert werden.</p>



		<p>Haltestelle an dieser Position belassen zu können, ist eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts für einen zusätzlichen Linksabbiegestreifen notwendig. Mit der neuen Lage der Straßenbahnhaltestelle ergibt sich die Möglichkeit, dass die im Verkehrsgutachten (S. 78) zur Disposition gestellte Fußgängerquerung auf der Nordseite des Knotenpunkts Daumstraße/Rhenaniastraße weggelassen werden kann. Dadurch wäre ein Verschwenken des Linksabbiegers auf den Mittelstreifen möglich, und zugleich könnten die Radien der Straßenbahn einfacher geweitet werden. Nachteilig ist diese Variante für einzelne Fußgängerrelationen, der Radverkehr kann dagegen dennoch mit den MIV-Linksabbiegenden signalisiert werden. Um eine attraktive ÖPNV-Umsteigesituation zu ermöglichen, sollte diese Variante in der Prüfung berücksichtigt werden.</p>	
		<p>Sofern eine Verlegung der Haltestelle in die Pohleseestraße notwendig wird, ist zu berücksichtigen, dass die Haltestelle nicht unmittelbar vor dem Knotenpunkt angelegt werden kann, da hier die beiden Abbiegestreifen (links und rechts) zu positionieren sind, zugleich aber nicht zu weit in Richtung Brücke verlegt werden sollte, um die Erschließung und Umsteigesituation nicht deutlich zu verschlechtern. Aufgrund des Straßenquerschnitts der Pohleseestraße ist ein Verlegen der Haltestelle in Fahrtrichtung Nord in die Pohleseestraße ebenfalls ungünstig, da die Haltestellenposition zu weit in Richtung Brücke gelegt werden müsste.</p> <p>Die Entscheidung über eine Führung der Straßenbahn in Mittel- oder Seitenlage sollte in Abhängigkeit der Möglichkeiten im Knotenpunkt Daumstraße/Rhenaniastraße erfolgen. Dabei</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>sind die Kurvenradien und u.U. die mögliche Veränderung des Straßenquerschnitts durch einen zusätzlichen Fahrstreifen zu berücksichtigen. Ein zusätzliches Verschwenken der Gleise im weiteren Fahrtverlauf sollte aus Komfortgründen vermieden werden.</p>	
		<p><u>Hinweis zur Haltestelle „Kleine Eiswerderstr.“</u>                  Zur Verbesserung der Erschließung und Attraktivitätssteigerung des ÖPNV könnte die Haltestelle „Kleine Eiswerderstraße“ nördlich der Einmündung der Kleinen Eiswerderstraße verlegt werden. Ein weiteres Abrücken wäre nicht sinnvoll, da die Haltestelle für Fahrgäste aus Eiswerder einen ÖPNV-Zugangspunkt darstellt.</p>	<p><b>Thema: Haltestelle „Kleine Eiswerderstr.“</b>  <i>Das Gutachterbüro SHP führt dazu Folgendes aus:                  Der gegenwärtige Abstand der bestehenden Bushaltestellen „Daumstraße / Rhenaniastraße“ und „Kleine Eiswerderstraße“ beträgt etwa 650 m. Aufgrund des aktuell fehlenden Fahrgastpotenzials in diesem Abschnitt ist das sicherlich nachfragegerecht. Da aber zukünftig mit dem neuen Quartier Waterkant einschließlich TP 3 (B-Plan 5-98) sowie auch dem DIBAG-Gelände (B-Plan 5-105 VE) erhebliche neue Fahrgastpotenziale dazu kommen werden, wird die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Daumstraße im Bereich des südlichen Randes von TP 3 empfohlen, um nicht nur eine zumutbare, sondern eine attraktive Zugänglichkeit zum ÖPNV anzubieten. Mit einer vergleichsweise geringfügigen Verschiebung der bestehenden Bushaltestelle „Kleine Eiswerderstraße“ lässt sich die wünschenswerte Attraktivierung des ÖPNV für TP 3/DIBAG nicht erreichen.</i>  <b>Keine Änderung</b></p>
			<p><b>Zusammenfassung: Erarbeitung einer erläuternden Zusammenfassung zur Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung</b>  <b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

<p>20a</p>	<p>Berliner Wasserbetriebe, PB – G/S  Schreiben vom 15.08.2022</p>	<p>Im Bereich Ihrer Baumaßnahme befinden sich Anlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die Lage der Anlagen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Plan.</p> <p>Enthält dieser nur Topografie, dann liegen in diesem Bereich keine Anlagen. Ist das Blatt leer, wenden Sie sich bitte an Leitungsauskunft@bwb.de.</p> <p>Bitte verwenden Sie diesen Lageplan nur unter Beachtung und Einhaltung der beiliegenden Anlage „Nutzungsbedingungen der BWB“, welche Sie im Leitungsauskunftsportale der infrest bereits bestätigt haben.</p> <p>Außerdem erhalten Sie die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen zur Kenntnis und Beachtung.</p> <p>- Anlage „Informationsmaterial“ -In dieser Anlage enthalten sind auch die Legenden zum Lageplan.</p> <p>Die zur Verfügung gestellten Unterlagen dienen nur zur Information. Dies ist keine Baugenehmigung und gilt nicht als Zu-/Abstimmung im Sinne des Berliner Straßengesetzes.</p> <p>Bei Rückfragen bitten wir Sie, die Anfragenummer mit auszuweisen, um eine kurzfristige Bearbeitung unsererseits zu unterstützen.</p>	<p>Der Hinweis zu Anlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Erweiterungsbereich der Rhenaniastraße befinden sich zwei Grundwassermessstellen (GWM) der BWB. Diese können nach Stellungnahme der BWB vom 07.03.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB falls notwendig, zurück gebaut werden.</p> <p>Für die Rhenaniastraße als ggf. vorgesehene Hauptverkehrsstraße wird ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In diesem Rahmen wird auch die Verlegung von technischen Infrastruktureinrichtungen geprüft.</p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
<p>20b</p>	<p>Berliner Wasserbetriebe, PB – B/Pa  Schreiben vom 12.09.2022</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen und der erneuten Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 06.05.2020 sowie PB-B/Pa vom 07.03.2022 Stellungnahmen abgegeben, die auch weiterhin</p>	<p>Es wird auf Gültigkeit der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 06.05.2020 sowie vom 07.03.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen. siehe dazu die Abwägungstabelle vom 14.06.2022 Nr. 20</p>

		<p>Bestand haben.</p> <p>Folgendes möchten wir Ihnen noch mitteilen:</p> <p>Nach aktuellem Planungsstand sind in der Nähe des Bebauungsplangebietes zwei Baumaßnahmen der BWB hinterlegt, welche unter Umständen im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen sind.</p> <p>Huberweg/Adickestraße: Erneuerung von ca. 400 m Trinkwasserversorgungsleitung. Die Fertigstellung der Baudurchführung ist derzeit für Ende 2022 geplant.</p> <p>Neues Gartenfeld: Instandsetzungsarbeiten am anliegenden Trinkwassernetz auf Höhe des Kreuzungsbereichs Rhenaniastraße / Bootshausweg sowie Erneuerung der Versorgungsleitung DN 250 in der Rhenaniastraße. Die Bauzeit sowie der genaue Umfang der Arbeiten sind noch nicht festgesetzt.</p>	<p><b>Thema: Baumaßnahmen der BWB in der Nähe des Plangebietes</b></p> <p>Die Hinweise zu Baumaßnahmen der BWB, die unter Umständen im weiteren Planungsverlauf der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens 5-98 zu berücksichtigen sind, werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebiets befinden sich in der Rhenaniastraße, östlich der einmündenden Straße „Am Havelgarten“, Anlagen der Trinkwasserversorgung, welche aufgrund ihres Alters und der Materialbeschaffenheit besonderer Beachtung unterliegen. Bei Aufbringen zusätzlicher Lasten oder Arbeiten an der Straßenfläche ist in Abhängigkeit der Eingriffsintensität und des endgültigen Baubereichs die Notwendigkeit einer Erneuerung der Versorgungsleitungen zu beurteilen. Hierfür ist im Vorfeld der Arbeiten frühzeitig Kontakt zu den BWB aufzunehmen.</p> <p>Da das Wohngebiet WA 3.2 nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzt und kein Geh-,</p>	<p><b>Thema: Trinkwasserversorgung</b></p> <p>Für die Rhenaniastraße als ggf. vorgesehene Hauptverkehrsstraße wird ein gesondertes planfeststellungersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In diesem Rahmen wird auch der Kontakt zu den Leitungsträgern aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis zur Erschließung des WA 3.2 wird zur Kenntnis genommen und an die Projekträgerin weitergegeben.</p>

		<p>Fahr- und Leitungsrechtsstreifen vorgesehen ist gilt weiterhin, dass das Wohngebiet über einen Hausanschluss an die Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 in der Daumstraße erschlossen werden muss.</p>	<p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p>Regenwasserbewirtschaftung auf Privatflächen</p> <p>Unsere Aussagen zu Regenwasserbewirtschaftung vor Ort und unsere Empfehlung einen Fachplaner hinzuzuziehen, um ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zu verorten und festzusetzen, gelten weiterhin.</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen liegt die „Machbarkeitsstudie des IB Project Ingenieure“ Stand 19.04.2022 sowie das ergänzende Schreiben vom 03.05.2022 bei. Hier wird festgestellt, dass eine vollständige abflusslose Regenwasserbewirtschaftung der Privatflächen möglich ist. Gemäß des Hinweisblattes BreWa-Be (Stand 07/2021) wird demnach eine Regenwasserableitung von Privatflächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation nicht genehmigt werden. Für die weiteren Planungsphasen kommt daher eine Ableitung von Niederschlagswasser von Privatflächen nicht in Betracht.</p>	<p><b>Thema: Regenwasserbewirtschaftung der privaten Flächen</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Empfehlung, eine konzeptionelle Planung der Straßentwässerung erarbeiten zu lassen, wird zur Kenntnis genommen, die Ausführungsplanung ist aber nicht Gegenstand dieses B-Plans.</p> <p>Eine Ableitung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücksflächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Da das Vorhaben im Einzugsbereich der Trennkanalisation liegt (vgl. Fisbroker „Art der Kanalisation 2017“), ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation nicht grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>Sollte eine Versickerung aus technischer Sicht für Teilbereiche nachweislich nicht möglich sein, müssen die Niederschläge über eine gedrosselte Ableitung entsprechend der geltenden Richtlinien über die Kanalisation abgeleitet werden. Dabei ist in Form eines Fachgutachtens und anhand objektiver Rahmenbedingungen zu begründen, wieso die vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die Einleitung ist maximal in der Höhe gestattet, die bei quasi natürlichem Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde (vgl. BReWa-Be: 2, Stand 07/2021).</p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>

		<p>Laut textlicher Festsetzung Nr. 7.1 sind Teile von privatem Land mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. einem Fahrrecht zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes zu belasten. Zu keinem Zeitpunkt dürfen diese Flächen öffentlich gewidmet werden, da sonst eine Abwasserentsorgung, hier Regenwasserbewirtschaftung, im Bebauungsplangebiet nicht sichergestellt werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Es ist nicht beabsichtigt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes zu belastenden Flächen öffentlich zu widmen.</p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p>Schnittstelle zum öffentlichen Straßenbau Rhenaniastraße</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen liegt die „Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung“ Stand 6. Oktober 2021 des IB SHP Ingenieure bei. Eine verkehrsplanerische Betrachtung ist für die Ermittlung der Flächeninanspruchnahme des Bauwerkes „Straße“ eine ungenügende Unterlage, da hier Belange einer genehmigungsfähigen Straßenregenentwässerung unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Die hier aufgeführten Straßenquerschnitte der Rhenaniastraße von 34,0 m bzw. 29,0 m Breite werden komplett durch Verkehrsanlagen (Gehweg, Radweg, Fahrbahn, Straßenbahntrasse) belegt.</p> <p>Die Belange der Straßenregenentwässerung werden in den beiliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht vollumfänglich betrachtet.</p> <p>Möglich ist z. B. eine Rückhaltung und Reinigung von anfallendem Niederschlagswasser über straßenbegleitende abgedichtete Bewirtschaftungsmulden. Die Flächeninanspruchnahme ist ähnlich straßenbegleitenden Versickerungsmulden. Die Entscheidung zur zukünftigen Straßenregenentwässerung ist in einem</p>	<p><b>Thema: Regenentwässerung Rhenaniastraße</b></p> <p>Klarstellung: Dem Bebauungsplan, Stand erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, lag eine im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB überarbeitete Fassung, Stand 03. Juni 2022 zugrunde. Hinsichtlich der Breite der Rhenaniastraße und des in der Verkehrs- und erschließungstechnische Untersuchung vorgeschlagenen Profils hat sich aber keine Änderung in den Bearbeitungsständen ergeben. Somit beziehen sich die Bedenken auf den identischen Inhalt.</p> <p>Da derzeit für keine der verkehrlichen Planungen (Übergeordnete Hauptverkehrsstrasse, Straßenbahn, unterirdische S-Bahn, Radschnellweg) politisch verbindliche Beschlüsse vorliegen und gesonderte Planfeststellungsverfahren oder ein planfeststellungsersetzender B-Plan erforderlich sind/ist, wurden in einer „Worst-Case-Betrachtung“ die jeweils weitestgehende Kombination als Addition aller Trassenbreiten bei den Flächenansprüchen in der Rhenaniastraße berücksichtigt und entsprechend im B-Plan vorgehalten. Die im B-Plan vorgehaltene Fläche stellt ein Flächengerüst der Rhenaniastraße mit geänderten Funktionen dar.</p> <p>Die Forderung von SenUVK IV (jetzt SenUMVK) eine</p>

		<p>Abstimmungsprozess mit den zuständigen Behörden (u. a. Straßenbaulastträger, Wasserbehörde Fachbereich Wasserwirtschaft) zu klären. Eine Dokumentation der Abstimmungen mit den genehmigungsrelevanten Behörden liegt den Bebauungsplanunterlagen nicht bei.</p> <p>Die im Straßenbau unberücksichtigt gebliebenen Flächenansprüche stellen ein planerisches Risiko für das Bebauungsplangebiet dar, da erforderlichenfalls Flächen dem öffentlichen Straßenland zuzuschlagen sind.</p>	<p>Straßenbreite von mindestens 29 m für die Verkehrsfunktionen vorzuhalten (Schreiben vom 21.10.2020) wurde übernommen.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme fand am 11.10.2022 eine Videokonferenz mit den BWB, SenSBW und SenUMVK statt.</p> <p>Die Frage des Umgangs mit dem Niederschlagswasser der Rhenaniastraße muss vor dem Hintergrund der tatsächlichen funktionalen Anforderungen im Rahmen der konkreten Straßenplanung gelöst werden. Sollte der „Worst-Case-Fall“ nicht eintreten, stehen ausreichend Flächen für die Entwässerung z.B. über die vorgeschlagenen straßenbegleitenden abgedichteten Bewirtschaftungsmulden zur Verfügung. Im Worst-Case-Fall, wenn alle vorgetragenen Maximalanforderungen umgesetzt werden sollten, muss im Rahmen des planfeststellungersetzenden Bebauungsplans für die Rhenaniastraße geprüft werden, welche weiteren Optimierungsmöglichkeiten innerhalb des Querschnittes im Rahmen der Regelwerke bestehen und welche der nördlich gelegenen landeseigenen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden können.</p> <p>Ob die Breite von 29 m für die Rhenaniastraße tatsächlich für die verkehrlichen Funktionen benötigt wird, muss auch im nachfolgenden planfeststellungersetzenden Verfahren geprüft werden. Es deuten folgende aktuelle Entwicklungen darauf hin, dass dies in Frage zu stellen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Für die Straßenbahn ist nach der Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK, Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK) vom 14.10.22 die Trassenvariante B 2 (von der Rauchstraße über die Wasserstadtbrücke, die Daumstraße und</li></ol>
--	--	--	--

			<p>über die Rhenaniastraße weiter bis zum S-Bahnhof Gartenfeld) als Vorzugsvariante bewertet worden. Im Bereich der Rhenaniastraße ist danach ein besonderer Bahnkörper als Kombination von Straßenbahntrasse und MIV auf einer Fahrbahn vorgesehen. Für die rein verkehrlichen Anforderungen wären gemäß der aktuell vorliegenden Planungen dann nur 18 m Straßenbreite erforderlich und ausreichend Platz für die Regenwasserbewirtschaftung gegeben.</p> <p>2. Darüber hinaus wurde aktuell am 10.10.2022 auf Staatssekretärs-Ebene ein Beschluss gefasst, der von der Senatskommission zur Beschleunigung des Wohnungsbaus am 18.10.2022 bestätigt wurde: Aufgrund der bestehenden und nicht überbaubaren 380 kV-Leitung (50 Hertz) in der Rhenaniastraße kann ein Brückenneubau von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniastraße nur zweistufig realisiert werden. Zunächst ist ein provisorisch umzusetzender Rampenausbau für Busse erforderlich.</p> <p>Die Führung einer Straßenbahn oder die übergeordnete Hauptverkehrsstrasse kann erst langfristig nach Aufgabe und Neubau der 380 kV-Leitung erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird an der Vorhaltefläche mit einer Breitebreite von 29 m für die Rhenaniastraße festgehalten.</p> <p>Die Lage in der Trinkwasserschutzzone, das hoch anstehende Grundwasser, die Altlastenproblematik und das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen für eine Hauptverkehrsstrasse (gesonderter planfeststellungersetzender Bebauungsplan)</p>
--	--	--	---



			<p>stellen u.a. basierend auf dem DWA Arbeitsblatt A 102 – 2 wesentliche Gründe dar, die eine offenen Versickerung über Mulden nicht möglich machen.</p> <p>Eine Abstimmung mit den genehmigungsrelevanten Behörden ist erst sinnvoll, wenn die tatsächlich funktionalen Anforderungen an die Straße verbindlich feststehen. Dies erfolgt im Rahmen eines gesonderten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans.</p> <p><b>Begründung</b>  <b>Aktualisierung Kap. I 4.2.3 zur Regenentwässerung in der Rhenaniastraße vor dem Hintergrund aktueller Festlegungen zur Straßenbahn und zum Brückenbauwerk von der Insel Gartenstadt zur Rhenaniastraße</b>  <b>Auswirkung auf den B-Plan: Keine</b></p>
		<p>Schnittstelle zum öffentlichen Straßenbau Daumstraße</p> <p>Perspektivisch ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichen grundhaften Straßensanierung der Daumstraße eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, vorzugsweise eine Versickerung über straßenbegleitende Mulden, vorzusehen ist. Im bestehenden Straßenraum ist hierfür aufgrund begrenzter Straßenraumbreite und konkurrierender Flächennutzungen (Fahrbahn, Pkw-Stellflächen) nur ein stark begrenztes Potential zur Verfügung.</p> <p>Wenn perspektivisch eine dezentrale Straßenregenentwässerung umgesetzt werden soll, dann sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Vorhalteflächen festzulegen, welche bei einer späteren grundhaften Straßensanierung für Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p><b>Regenentwässerung Daumstraße</b></p> <p>Die Daumstraße liegt mit Ausnahme eines Verschwenks nicht im Geltungsbereich und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 5-98. Eine ggf. erforderliche Sanierung muss innerhalb der Straßenverkehrsfläche erfolgen. Diese weist mit einem mittleren Grünstreifen eine Breite von insgesamt 37,5 m auf.</p> <p>Wenn im Zuge des Ausbaus der Rhenaniastraße als übergeordnete Hauptverkehrsstrasse auch ein Umbau der Daumstraße erforderlich ist, kann die vorhandene Breite für die Versickerungsmulden ausreichen. Eine Konkretisierung kann erst im Rahmen der Detailplanungen erfolgen. Für den Umbau ist ein eigenes Planverfahren erforderlich.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans 5-98 ist es, dringend benötigten Wohnungsbau zu realisieren. Es können nicht Flächen für alle Eventualitäten vorgehalten</p>

		<p>genutzt werden können. Wenn die Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden und fahrenden Verkehr nicht im erforderlichen Umfang reduziert werden kann, sind die erforderlichen Flächen von den geplanten Wohnbauflächen abzuziehen. Ohne die Bereitstellung von Flächen ist eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Straßenland nicht möglich.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass in öffentlich gewidmeten Straßen im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,0 m erforderlich.</p> <p>Sollte eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht sinnvoll sein, sind straßenbegleitende abgedichtete Bewirtschaftungsmulden eine denkbare Alternative. Die Flächeninanspruchnahme ist ähnlich wie bei straßenbegleitenden Versickerungsmulden.</p> <p>Auch hier empfehlen wir, um ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zu verorten und festzusetzen, einen Fachplaner hinzuzuziehen.</p>	<p>werden.</p> <p>Es erfolgt daher <b>Keine Änderung</b></p>
		<p>Städtebaulicher Vertrag</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen liegt der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Paraphierung 08.08.2022) bei.</p> <p>Dieser weist in § 12(1) Unterpunkt 5 sachliche</p>	<p><b>Thema: Städtebaulicher Vertrag / Zuständigkeit bei der Genehmigung der Entwässerung und Verpflichtung zur Durchführung der Straßenbauarbeiten im öffentlichen Straßenland</b></p>

		<p>Fehler auf. Die BWB sind keine Genehmigungsbehörde. Die Regelungen nach BreWA-BE wurden nicht von den BWB erstellt. Für die Entwässerung der privaten Flächen sind die BWB nicht zuständig. Durch die BWB werden keine Planungen privater Entwässerungsanlagen geprüft oder diese genehmigt.</p> <p>Sofern die Gewobag durch den städtebaulichen Vertrag verpflichtet ist Straßenbauarbeiten im öffentlichen Straßenland durchzuführen, ist frühzeitig eine Abstimmung mit den BWB herbeizuführen. Im Sinne einer integrierten Planung der Verkehrs- und Straßenentwässerungsanlagen empfehlen wir hier ausdrücklich, zusätzlich zu den Planungsleistungen der Verkehrsanlagen eine konzeptionelle Planung der Straßenentwässerung durch einen federführenden Planer erarbeiten zu lassen. Insbesondere unter Berücksichtigung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung mittels oberirdischer Versickerungsanlagen (VA) und deren Verortung im öffentlichen Straßenraum zum späteren Betrieb durch die BWB werden so aufwändige Abstimmungen zwischen den Fachplanern reduziert und der Planungsprozess kann beschleunigt werden.</p> <p>Die BWB unterstützen bei der Erstellung der Leistungsbeschreibung und führen im Auftrag des Landes Berlin bzw. des Vorhabenträgers die Grünprüfung durch. Die Finanzierung des Teils konzeptionellen Planung der Straßenentwässerung ist durch SenUMVK IV B sichergestellt, wenn ein Vergabeverfahren der Planungsleistungen einschließlich konzeptioneller Planung durch den Straßenbaulastträger durchgeführt wird. In Vorbereitung dazu ist das Straßenbauvorhaben bei den BWB im Jahresgespräch an-</p>	<p>Der § 12 (1) Unterpunkt 5 wird hinsichtlich der Genehmigungsbehörde und der BreWA korrigiert.</p> <p>Klarstellung: Das Land Berlin ist für den voraussichtlichen Umbau der Rhenaniastraße zuständig. Dafür ist ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren erforderlich. Die Gewobag zahlt lediglich für aus dem Vorhaben resultierende und erforderliche Maßnahmen im Straßenbauland.</p>
--	--	---	---

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>zumelden.</p> <p>Bei Fragen zur Regenwasserbewirtschaftung können Sie sich gern an [...] wenden.</p> <p>Arbeiten an Anlagen der BWB bzw. an Anlagen, welche später in das Anlagevermögen der BWB übernommen werden sollen, sind mit den BWB abzustimmen und nach geltenden technischen Vorschriften (u. a. betriebsinterne Regelblätter oder Werknormen) durchzuführen.</p> <p>Vorhandene Anlagen der BWB dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Sie sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und, wenn nicht anders mit den BWB abgestimmt, in Betrieb zu halten. Bitte beachten Sie darauf aufbauend die technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB, welche unter anderem zum Schutze der Anlagen die Tiefenlage sowie einzuhaltende Sicherheitsabstände zu Anlagen Dritter definiert.</p> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	
		<p>Der Stellungnahme sind folgende Anlagen beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schreiben PB-N/M/Pa vom 06.05.2020</li> <li>- Schreiben PB-B/Pa vom 07.03.2022</li> <li>- Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB</li> </ul>	<p><b>Redaktionelle Korrektur des § 12 (1) des Städtebaulichen Vertrages hinsichtlich der Genehmigungsbehörde und der BreWA</b></p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: Keine</b></p>
21	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht	Belange berührt aber nicht beeinträchtigt.

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

	der Bundeswehr Schreiben vom 25.08.2022	beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.  Hinweis: Sofern eine Höhe von 113,9 m ü. NHN durch die Gebäude nicht überschritten wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Belange der Landesverteidigung auszugehen.  Sollte die Bauhöhe überschritten werden, ist eine erneute Bewertung seitens meiner Behörde notwendig.	Die geplanten Gebäude sind maximal VI-geschossig zuzüglich eines Staffelgeschosses. Das bedeutet eine Höhe von ca. 20 m ohne und maximal 25 m mit Staffelgeschoss und 53,3 bzw. 58,3 m ü. HH. Damit sind die Gebäude weit unter 113,9 m ü. NHN
22	Bundesnetzagentur, Referat 226 - Richtfunk		Keine Stellungnahme abgegeben
23	Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention		Keine Stellungnahme abgegeben
24	DB Netz AG, Schreiben vom 09.09.2022	Nach Überprüfung der Unterlagen des Bebauungsplanverfahren 5-98 gibt es seitens der Projekte Siemensbahn (insbesondere hier die Siemensbahn 2. Bauabschnitt) keine Anmerkungen.  Wie von Ihnen erwähnt, ist die aus der Machbarkeitsstudie zur S-Bahn-Verlängerung der Siemensbahn von Berlin Gartenfeld bis Berlin Hakenfelde ausgewiesene / benötigte Fläche für die Herrichtung der Verkehrsstation Wasserstadt-Oberhavel weiterhin vorhanden und	Keine Anmerkung seitens des Projekts Siemensbahn, insbesondere zum 2. Bauabschnitt.  <b>Thema: Unterirdischer S-Bahnhof</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit einer Breite von mindestens 29 m für die Rhenaniastraße, die ab dem öffentlichen Spiel-

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>wird nicht bebaut.</p> <p>Wie bereits von der Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 20.05.2020 konkretisiert, muss für die Errichtung des Haltepunktes eine Fläche von mindestens 25m Breite und 220 m Länge entlang der Rhenaniastraße bis hin zur Ecke Daumstraße freigehalten werden. Auch die Abstandsmaße zu den unterirdischen Bereichen (ab 6m unter Geländeniveau) sind zwingend einzuhalten. Diese Prämissen müssen im weiteren Verlauf Ihres Vorhabens eingehalten werden.</p>	<p>platz bis zur Kreuzung eine Breite vom 34 m aufweist, bleibt die Option einer unterirdischen S-Bahn mit einem Bahnhof weiterhin erhalten. Zu deren Trassenführung liegt bisher keine belastbare Aussage vor. Durch den B-Plan ist die Trassenführung weiterhin technisch (im Tunnelvortrieb) möglich und wird nicht verbaut.</p> <p><b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>
25	Handwerkskammer Berlin Schreiben vom		Keine Stellungnahme abgegeben
26	Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung Schreiben vom		Keine Stellungnahme abgegeben
27	IT-Dienstleistungszentrum Berlin, KD 5 Sch Schreiben vom 29.08.2022	<p>Hier in der Anlage die Stellungnahme des ITDZ Berlin zu Ihrer Anfrage Nr.: 2022-007596 vom 15.08.2022, zum Bebauungsplanentwurf 5-98.</p> <p>Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandsplän(e) sind der Auskunft beigefügt.</p>	Belange nicht berührt, da die Anlagen der ITDZ nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans/ Planfeststellungsverfahren, gemäß Ziffer 4.2 (Seite 205) der textlichen Festsetzung.</p> <p>Der Stellungnahme sind folgende Anlagen beigefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsplan</li> <li>- Legende</li> <li>- Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ Berlin (Rili-Tkl)</li> </ul>	
28	<p>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)</p> <p>Schreiben vom 16.09.2022</p>	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	Keine Bedenken
29	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG,</p> <p>Schreiben vom 18.08.2022</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der</p>	

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.	
		<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschnitte, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus</p>	<p>Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben.</p>



		<p>den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben.</p>
--	--	--	--

## Bebauungsplanentwurf 5-98

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>Kabel nicht beschädigt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer [...] zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Bitte senden Sie Ihre Anfrage an [...].</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen: Plan (Maßstab 1: 10000/ Plangröße DIN A4) Plan (Maßstab 1: 500 / Plangröße DIN A0) Leitungsschutzanweisung Legende Gas</p>	
30	50 Hertz Transmission GmbH,	Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich unsere <u>380-kV-Kabelanlage</u>	Keine Bedenken

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

	TG - Netzbetrieb Schreiben vom 16.08.2022	<u>Teufelsbruch - Reuter 907/908.</u>  Wir bedanken uns nunmehr auch für die Umsetzung unserer redaktionellen Hinweise aus der Stellungnahme 2020-002897-03-TG vom 15.03.2022.  Gegen den Bebauungsplan haben wir in seiner jetzigen Form keine Einwände. <u>Eventuelle Änderungen sind 50Hertz erneut zur Prüfung einzureichen.</u>	
31a	Vattenfall Wärme Berlin AG Schreiben vom 19.08.2022 / 16.02.2022	Unsere Aussagen im Schreiben vom 16.02.2022 an das Bezirksamt Spandau behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Kopie der Stellungnahme liegt im Anhang bei.	Es wird auf die Abwägungstabelle vom 14.06.2022 zu der Stellungnahme Nr. 31 a vom 16.02.2022 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.  <b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b>
31b	Stromnetz Berlin GmbH Schreiben vom 15.08.2022 / 18.03.2022	Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 18.03.2022 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Behördenbeteiligung sind weiterhin verbindlich. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, [...] gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer [...].	Es wird auf die Abwägungstabelle vom 14.06.2022 zu der Stellungnahme Nr. 31 b vom 18.03.2022 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 - 110 kV Kabelanlagen", die "Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV" und die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" sind zu beachten.</p> <p>Weitere Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 1 kV "</li> <li>- Lageplan Anlagen</li> <li>- Legende</li> </ul>	<p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
32	<p>PRIMAGAS Energie GmbH &amp; Co. KG</p> <p>Schreiben vom 15.08.2022</p>	<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden.</p> <p>Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p>Belange nicht berührt</p>
33	<p>saferay operations GmbH</p> <p>Schreiben vom 15.08.2022</p>	<p>Die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.</p> <p>In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.</p> <p>Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von <a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a> einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung</p>	<p>Belange nicht berührt</p>

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen. Für technische Rückfragen steht Ihnen [...] zur Verfügung.	
34	Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH		Keine Stellungnahme abgegeben
35	Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin -WSA Schreiben vom 22.09.22	Ich habe keine Einwände zum Entwurf des B-Planes 5-98 (Rhenaniastraße). Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung werden nicht berührt.	Keine Bedenken
36	Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt Bau 2 BWA (Bau- und Wohnungsaufsicht) Schreiben vom 16.09.2022	Aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes Spandau bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen. Ich gehe davon aus, dass die einschlägigen Fachämter separat beteiligt wurden.	Keine Bedenken
37	Bezirksamt Spandau, Straßen- und Grünflächenamt Bau 4 Tief E  Schreiben vom 16.09.2022	<u>Stellungnahme der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde (BA Spandau Bau 4 SV; 90279-3387):</u> Auch wenn sich die gewählten Formulierungen etwas zum vorangegangenen Entwurf unterscheiden, inhaltlich ist dieser nun vorliegende Entwurf fast ebenso vage und unbestimmt wie der zuletzt vorliegende, im Rahmen der Beteiligung im Februar diesen Jahres. Die enorme Vielzahl an unbestimmten Rechtsbegriffen und unverbindlichen Formulierungen im Begründungstext vom 28.07.2022 zeigt, dass eine belastbare, faktenbasierte B-Planung damit weiterhin nicht möglich ist. Vielfach wird nur mit Mutmaßungen bzw. Annahmen argumen-	<b>Thema: Verkehr und Planungsannahmen</b>  Die Verkehrsproblematik des Westraums Spandau kann nicht alleine durch den B-Plan 5-98 gelöst werden, zumal der Anteil des Plangebietes an dem zukünftigen Gesamtverkehrsaufkommen (6,5 % in der Rhenaniastraße) gering ist und derzeit durch das bestehende Baurecht mindestens genau so viel Verkehr möglich wäre, wie oben dargestellt durch die geplante Entwicklung der Flächen zu erwarten ist.  Die aktuellen Stände der Diskussionen zu den Planungen der verkehrlichen Infrastruktur sind als Grundlage in die Verkehrs- und erschließungs-

		<p>tiert, welche auf Grund noch zu erbringender Planungsleistungen bzw. Verfahren im Ausgang keine rechtssichere Basis darstellen können. Zudem wird ausdrücklich argumentiert, dass für einige ÖPNV Entwicklungen noch nicht einmal verbindliche politische Entscheidungen vorliegen, geschweige denn rechtssichere, verbindliche Planungen. Dies ist für eine belastbare und verlässliche B-Planungsgrundlage völlig ungeeignet. Was geschieht, wenn diese Annahmen nicht eintreffen oder sich die politischen Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Entscheidungen in den betreffenden Zeitabschnitten anders entwickeln? Die Gebäude und deren Bewohner sind dann Realität, die notwendige Mobilität aber womöglich nicht. Dieser gravierende Unsicherheitsfaktor ist in dieser Ausprägung nicht geeignet für eine seriöse B-Planung. Die Entwicklung von Bebauung und Mobilitätsentwicklung werden in nicht vertretbarer Art und Weise voneinander entkoppelt.</p> <p>Das in Rede stehende Vorhaben muss dabei selbstverständlich im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Spandauer Nordens betrachtet werden.</p> <p>Die bereits im März 2022 geäußerten Kritikpunkte bleiben daher unverändert gültig. Für eine solide, rechtsverbindliche B-Planung sind die hier dargestellten Grundlagen nicht geeignet bzw. nicht ausreichend.</p> <p>Grundlegend wichtige Voraussetzungen, wie z.B. der bedarfsgerechte Ausbau der Rhenaniastraße sowie die Brücke auf die Insel Gartenfeld, ebenso die Trassen wichtiger ÖPNV Träger wie S-Bahn und Straßenbahn sind nach wie vor nicht abschließend geplant, geschweil-</p>	<p>technische Untersuchung eingegangen. Keine der Planungen weist bereits konkrete Trassenfestlegungen auf und ist derzeit politisch beschlossen noch rechtlich verbindlich. (Auch wenn sich für die Straßenbahn aktuell nach der Grundlagenermittlung die Trassenvariante B 2 (von der Rauchstraße über die Wasserstadtbrücke, die Daumstraße und über die Rhenaniastraße weiter bis zum S-Bahnhof Gartenfeld) als Vorzugsvariante bewertet wurde.)</p> <p>Die im B-Plan vorgehaltene Fläche stellt daher ein verlässliches Flächengerüst der Rhenaniastraße mit geänderten Funktionen dar.</p> <p>Die Anforderung von SenUVK IV (jetzt SenUMVK) an die Regelbreite einer künftigen Trasse im Worst-Case-Fall von 29 m (Schreiben vom 21.10.2020) wurde übernommen.</p> <p>Für die Erschließung des Gebietes allein kann die Rhenaniastraße im Bestandsquerschnitt ertüchtigt werden.</p> <p>Es muss zudem berücksichtigt werden, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-516 in dem Geltungsbereich des B-Plans 5-98 ein mindestens vergleichbarer Verkehr möglich wäre, der in der ertüchtigten Bestandssituation abgewickelt werden müsste.</p> <p>Da dringend Wohnraum benötigt wird und die Flächen für eine kurzfristige Umsetzung zur Verfügung stehen können, wird das B-Planverfahren 5-98 durchgeführt. Die Festsetzungen des B-Plans sollen aber den übergeordneten Planungen nicht entgegenstehen. Der B-Plan berücksichtigt sowohl die ÖPNV-Anbindung im Status Quo als auch die Anforderungen an die zukünftigen Verbesserungen der Erschließungsqualität mittels Tram und S-Bahn. Die notwendige verkehrliche Erschließung</p>
--	--	---	--

		<p>ge denn gebaut bzw. eine zeitgerechte Inbetriebnahme gesichert. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der genannten Verkehrsträger findet sich allenfalls als vage Andeutung bzw. als "Annahme" im Entwurf wieder, auf deren Grundlage aber diese B-Planung basiert.</p> <p>Von einer verlässlichen Rechtsverbindlichkeit ist dies alles weit entfernt. Das gilt umso mehr für eine praktische Umsetzung und in noch größerem Maße für die Praxisbewährung der ange-dachten Konzepte und Annahmen bezüglich verkehrlicher Entwicklungen.</p> <p>Bisherige Erfahrungen aus der Praxis der Inbetriebnahme bereits errichteter Neubaugebiete bzw. Teilgebiete lassen eher Rückschlüsse auf mögliche gegenteilige bzw. negative Entwicklungen zu. Aber auch dies sind nur erste Eindrücke, welche sich aus dem Praxisbetrieb sowie aus Mitteilungen und Beschwerden von beteiligten Behörden und betroffenen Anliegern ergeben. Das deutet aber bereits an, welche gravierenden Auswirkungen Planungen haben können, welche mit nicht gesicherten Annahmen arbeiten. Eine nachträgliche Korrektur von fehlerhaften oder unzureichenden Entwicklungen ist dann nahezu unmöglich oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand.</p> <p>Im Ergebnis der dargestellten Abwägungen kann ich auch diesem Entwurf nicht zustimmen.</p>	<p>durch den ÖPNV und MIV wurde gutachterlich nachgewiesen.</p> <p>Bis zur Fertigstellung der schienengebundenen Infrastruktur werden bedarfsgerecht zusätzliche Buslinien in dichter Taktfolge überwiegend zur Anbindung als Zubringer zu S-und U-Bahnlinien eingesetzt. Mit den drei Linien 139 / X 39 / M36 bedeutet dies für die zentrale Umsteigehaltestelle eine Bedienung mit 24 Fahrten/h nach Norden/Westen und genauso nach Süden/Osten, d. h. alle 2,5 min verkehrt ein Linienbus.</p> <p>Die BVG nimmt dazu mit Schreiben vom 12.09.2022 (Nr. 19) wie folgt Stellung: <i>Die Erweiterungen werden schrittweise erfolgen. Abhängigkeiten bestehen z.B. bei der Fertigstellung der Brücke zur Insel Gartenfeld, die notwendig ist, um die Führung der Linie X39 über die Insel Gartenfeld zu realisieren. Vorstufen auf dem Linienlauf der bisherigen Linie 139 sind möglich. Das Betriebsprogramm und Taktfolgen werden sukzessive ausgebaut. Auch die Steigerung der Fahrzeuggrößen ist abhängig von infrastrukturellen Randbedingungen, bei den Linien 139 und X39 betrifft dies die Befahrbarkeit der Rohrdammbrücke mit großen Fahrzeugen (Gelenkbusse), was nach aktuellem Informationsstand ab 2026 möglich sein wird.</i></p> <p>Am 10.10.2022 wurde auf Staatssekretärs-Ebene ein Beschluss gefasst, der von der Senatskommission zur Beschleunigung des Wohnungsbaus am 18.10.2022 bestätigt wurde: Aufgrund der bestehenden und nicht überbaubaren 380 kV-Leitung (50 Hertz) in der Rhenaniastraße kann ein Brückenneubau von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniastraße nur zweistufig realisiert werden. Zunächst ist ein provisorisch umzusetzender Rampeausbau für Busse erforderlich.</p>
--	--	---	--

			<p>Die Anbindung soll über eine neu zu bauende 18 m breite (ÖPNV-) Brücke über den ASSK an die Rhenaniastraße mit einer ca. 6 m breiten Rampe hergestellt werden. Dies hat zur Folge, dass dieses Konzept zunächst nur einen einstreifigen Busverkehr im Wechselbetrieb – LSA-gesteuert – ermöglicht und der motorisierte Individualverkehr (MIV) vollständig ausgeschlossen wird.</p> <p>Diese Entscheidung/Festlegung hat zur Folge, dass eine adäquate Anbindung an die bis 2026 zu realisierende Brücke für den ÖPNV in jedem Fall ausreichend ist, die allein durch den B-Plan 5-98 und die in der Wasserstadt Oberhavel ausgelösten zusätzlichen Verkehre abzuwickeln. Eine Erweiterung der verkehrlichen „Behelfslösung“ der Brücke kann erst nach Neubau und Aufgabe der in der Rhenaniastraße liegenden hochsensiblen 380 kV-Leitung (50 Hertz) erfolgen.</p> <p>Erst danach kann der Vollausbau der Brücke über den ASSK (ÜHVST mit Straßenbahn und Rad-schnellwegen) erfolgen und die Rhenaniastraße entsprechend ausgebaut werden.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen der Planungen des B-Planes 5-98 sind gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht wirkungsgleich und stehen den künftigen verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen nicht entgegen.</p> <p><b>Begründung</b>  <b>Aktualisierung und Ergänzung der Kap. I 5. und I 4.2.1 zu den aktuellen Entscheidungen / Festlegungen zum Brückenbau von der Insel Gartenfeld zur Rhenaniastraße sowie zur Straßenbahn</b>  <b>Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine</b></p>
		<p><u>Stellungnahme des Fachbereichs Allgemeine Verwaltung (Grundstücks- und Erschließungs-</u></p>	<p><b>Thema: Straßenbegrenzungslinie im Norden der Rhenaniastraße</b></p>



		<p><u>beitragsangelegenheiten; BA Spandau Bau 4 AV 24; 90279-3760):</u></p> <p>Aus Gründen der Erschließung und aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht würden <u>nur dann</u> keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen, wenn die vorher in der Planzeichnung noch enthaltene, auch im Bebauungsplan VIII-516 so festgesetzte nördliche Straßenbegrenzungslinie der Rhenaniastraße im Bereich östlich der Straße Am Havelgarten, - <u>diese sollte lediglich angepasst werden, wurde aber stattdessen vollständig entfernt</u> - wie unter A III. 3.4.3 der Begründung erwähnt, in einem gesonderten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplanverfahren für die <u>ggf.</u> vorgesehene Hauptverkehrsstraße <u>auch tatsächlich ermittelt und festgesetzt wird.</u></p> <p>Das <u>scheint jedoch noch nicht festzustehen</u>, siehe "ggf." und die Ausführungen im letzten Satz unter IV. 3 auf Seite 190/191.</p> <p>Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 5-98 ist identisch mit der im Bebauungsplan VIII-516 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Mit dem Bebauungsplan 5-98 werden die Festsetzungen des beinahe deckungsgleichen Bebauungsplanes VIII-516 im nördlichen Bereich faktisch ersetzt. Unter z.B. Nr. 7 der textlichen Festsetzungen heißt es: "Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft."</p> <p>Damit würde auch die nördliche Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich vollständig fehlen und <u>somit auch die erforderliche</u></p>	<p>In der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Rhenaniastraße ist sowohl der Ausbau als übergeordnete Hauptverkehrsstraße möglich als auch die Ertüchtigung im Bestandsquerschnitt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-98 grenzt unmittelbar der Bebauungsplan VIII-140 an. Dieser setzt ebenfalls eine Straßenverkehrsfläche (größeren Umfangs) fest. Somit ist der Gehweg, auf den in der Stellungnahme Nr. 37 vom 16.03.2022 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen wurde und sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet als Straßenverkehrsfläche gesichert und wird nicht durch eine nördliche Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan hält lediglich die Straßenverkehrsfläche vor. Es gibt keine nördliche Straßenbegrenzungslinie, weil die Straßenverkehrsfläche nach Norden durch den Plan nicht begrenzt werden soll und sich dort der VIII-140 mit einer weiteren Straßenverkehrsfläche anschließt. Eine Straßenbegrenzungslinie innerhalb einer Verkehrsfläche ist nicht sinnvoll und es erfolgt daher keine Änderung.</p>
--	--	--	---

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p><u>Rechtmäßigkeit für die Herstellung der Erschließungsanlage gemäß § 125 Baugesetzbuch (BauGB) nicht gegeben sein.</u></p> <p>Der angrenzende Bebauungsplan VIII-140 sichert lediglich den Ist-Zustand als Verkehrsfläche, kann jedoch nicht die Rechtmäßigkeit der Rhenaniastraße begründen.</p> <p><u>Die nördliche Straßenbegrenzungslinie wird zwingend für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage benötigt.</u></p>	
		<p>In der Begründung (z.B. unter I. 4.2.2 oder III. 3.4.4) und auch in der Planzeichnung ist weiterhin von einer künftigen Breite von 29 m für die Rhenaniastraße die Rede.</p> <p><u>Deshalb sollte vorsorglich die nördliche Straßenbegrenzungslinie zunächst unverändert festgesetzt werden (wie im Bebauungsplan VIII-516).</u> Dies wäre im Hinblick auf den eventuell dadurch vermeidbaren späteren Arbeitsaufwand und damit verbundene Kosten am sinnvollsten (Haushaltsgrundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit).</p> <p><u>Eine Anpassung für die ggf. vorgesehene Hauptverkehrsstraße -wie im letzten Absatz unter III.3.4.3 beschrieben- kann dann später immer noch erfolgen.</u></p> <p><u>Es wird nochmals auf die Stellungnahme vom 16.03.2022 hingewiesen.</u></p>	<p><b>Keine Änderung</b></p>
		<p><u>Der Text unter A I.1.2 (vorher auf Seite 9 der Begründung, jetzt auf Seite 11) und A I.1.5.2 wurde leider nicht geändert, sondern nur leicht ergänzt, trifft so jedoch teilweise immer noch</u></p>	<p><b>Thema: Beschreibung der Bestandssituation der Rhenaniastraße</b></p> <p>Kap. I 1.2 wird in der Begründung hinsichtlich der</p>

		<p><u>nicht zu.</u></p> <p>Die Rhenaniastraße ist noch <u>nicht</u> erstmalig endgültig und nach derzeitiger Einschätzung der Sach- und Rechtslage auch <u>nicht</u> teilweise im Sinne der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 oder 15 a E BG hergestellt.</p> <p>Insbesondere der Bereich östlich der Straße Am Havelgarten stellt sich lediglich als Provisorium dar. Dieser Ausbauzustand entspricht nicht nur nicht dem "aktuellen" Regelwerk, er hat zu keiner Zeit den Anforderungen an eine endgültige Herstellung entsprochen.</p> <p>Es existiert östlich der Straße Am Havelgarten nur im unmittelbaren Einmündungsbereich noch eine Befestigung mit Gehwegplatten, östlich davon befindet sich auf der restlichen Nordseite lediglich ein schmaler, nicht ordnungsgemäß und nur teilweise und unterschiedlich angelegter Gehwegbereich (überwiegend Schlacke/Schotter, Sand (unbefestigt), in Teilbereichen Asphalt). Auf der Südseite existiert lediglich ein Trampelpfad im unbefestigten Seitenstreifen.</p>	<p>Beschreibung des aktuellen Zustandes der Rhenaniastraße als „bestehender östlicher Teil“ geändert.</p> <p>Kap. I 1.5.2 wird durch die Bestandssituation der Gehwege ergänzt.</p> <p><b>Begründung</b>  <b>Ergänzung / redaktionelle Änderung der Kap. I 1.2 und I 1.5.2 zur Bestandssituation der Rhenaniastraße</b>  <b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p><u>Zu III.3.11 Städtebaulicher Vertrag, letzter Spiegelstrich auf Seite 173 unten/174 oben</u></p> <p>Hier sollte die Formulierung allgemeiner gehalten werden, damit es keine abschließende Aufzählung wird, falls noch weitere Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum erforderlich werden, die durch die Hochbaumaßnahmen ausgelöst werden, z.B. "Zu diesen Kosten zählen u.a.:" (oder insbesondere).</p> <p><u>Sämtliche</u> im Rahmen der Durchführung des geplanten Vorhabens entstehenden Folgekosten für erforderliche verkehrliche Maßnahmen</p>	<p><b>Thema: Folgekosten Verkehrsinfrastruktur</b></p> <p>Die Formulierung in Kap. III 3.11 bezieht sich auf die Formulierung im städtebaulichen Vertrag. Anpassung kann nur erfolgen, wenn der städtebauliche Vertrag dies vorsieht, aber ein Umbau der Rhenaniastraße zu einer möglichen Hauptverkehrsstraße und die damit zusammenhängenden</p>

		<p>im öffentlichen und zukünftig öffentlichen Straßenland (Umbaumaßnahmen von Verkehrsflächen im Bereich des öffentlichen Straßenlandes zur Sicherstellung eines störungsfreien Zu- und Abfahrtverkehrs zu dem/von dem geplanten Vorhaben und zur Schaffung eines verkehrssicheren Zustandes im öffentlichen Straßenraum der Daumstraße und der Rhenaniastraße vor dem Grundstück) sind von der Projektträgerin zu tragen.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag selbst, als Anlage dazu oder in einer noch zu schließenden ergänzenden Vereinbarung, auf die im städtebaulichen Vertrag verwiesen werden müsste, muss die Ausführung und Kostentragung für die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen und zukünftig öffentlichen Straßenland, die sich als Folgemaßnahmen/-kosten aus der geplanten Hochbaumaßnahme ergeben, konkretisiert werden, u.a. Durchführung der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenland durch das Land Berlin (Straßen- und Grünflächenamt) und Kostentragung durch die Projektträgerin. Die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum würden neben dem erforderlichen Umbau des Knotenpunktes Daumstraße/Rhenaniastraße und etwaigen Mittelinseldurchbrüchen z.B. auch die Anlegung des in der Rhenaniastraße östlich der Straße Am Havelgarten vor dem Grundstück bislang vollständig fehlenden südlichen Gehwegs und Umbaumaßnahmen im Gehwegbereich der Daumstraße beinhalten (z.B. Wegfall und Hinzukommen von Gehwegüberfahrten).</p> <p>Das Straßen- und Grünflächenamt ist bei der</p>	<p>Anpassungserfordernisse im Straßennetz werden vom Land Berlin getragen.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag ist die Übernahme der Kosten für die verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Kapazität am Knotenpunkt Daumstraße/ Rhenaniastraße von der Projektträgerin zu übernehmen, soweit diese durch das Wohnungsbauvorhaben des vorliegenden Bebauungsplans ausgelöst werden. Dies umfasst die Kosten für die baulichen und signaltechnischen Umbaumaßnahmen für die Erschließung des Projektgebietes vorgesehene Straßenaufweitung im Einmündungsbereich der Rhenaniastraße/ Daumstraße in Höhe der Ein-/Ausfahrt der geplanten Quartiersgarage.</p>
--	--	--	--

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<u>Vertragsgestaltung zu beteiligen.</u>	Das Straßen- und Grünflächenamt wird beteiligt.  <b>Keine Änderung</b> <b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b>
		<u>Hinweis:</u> Die laut <u>1.3.4.2 der Begründung</u> vorgesehene Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich des Sondergebietes Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung am Knotenpunkt Daumstraße/Rhenaniastraße gibt die <u>Planzeichnung</u> nicht her, die zeichnerische Darstellung passt nicht zur Legende (falsches Symbol?).	Die Planzeichnung wird redaktionell geändert.  <b>Redaktionelle Änderung der Signatur für den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt am Sondergebiet „Quartiersgarage, Nahversorger, Dienstleistung“ in der Planzeichnung.</b> <b>keine Auswirkung auf den Inhalt des Bebauungsplans</b>
		<b>Fachbereich Tief, SGA Spandau (BA Spandau Bau 4 Tief PF 2; 90279-3795)</b> Textliche Festsetzung 7.1: Das Fahrrecht zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes sollte ausgeweitert werden auf "durch dieses beauftragte Dritte".	<b>Thema: Aufweitung des Fahrrechts zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes</b> Das Fahrrecht zugunsten des Straßen- und Grünflächenamtes bezieht die durch diese beauftragte Dritte mit ein.  <b>Keine Änderung</b>
		Im vorliegenden Entwurf nicht ausgeräumt wurden unsere in der Stellungnahme 16.03.2022 geäußerten Bedenken gegenüber der fehlenden Planungssicherheit zur Erschließung des Geltungsbereichs durch den (schienegebundenen) ÖPNV. Weder ein Straßenbahn- noch ein S-Bahn- Anschluss des Gebietes können als gesetzt betrachtet werden. Die Rückfallebene - die ÖPNV Bedienung allein durch den Bus-Verkehr- reicht aus unserer Sicht nicht für eine mobilitätsgesetzkonforme Erschließung des geplanten autoarmen Quartiers aus. Wir empfehlen, den Bau der vorgesehenen Wohneinheiten an die Herstellung eines	Siehe dazu die Abwägung zu Beginn in dieser Stellungnahme Nr. 37 (Teil BA Spandau Bau 4 SV; 90279- 3387) ab S. 74

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>Schienegebundenen ÖPNV zu knüpfen- auch zeitlich. Auch dem nun vorgelegten Entwurf können wir nicht zustimmen, da die Erschließungsplanung nach wie vor auf vielen Eventualitäten aufbaut.</p>	
38	<p>Bezirksamt Spandau, Bau 4 Grün E (Straßen- und Grünflächenamt) Schreiben vom 30.08.2022</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs hat keine Auswirkungen auf die Belange des Fachbereichs Grün. Unsere Stellungnahme vom 09.03.2022 bleibt bestehen.</p>	<p>Keine Auswirkung auf die Belange des SGA Grün Es wird auf die Abwägungstabelle vom 14.06.2022 zu der Stellungnahme Nr. 38 vom 09.03.2022 in Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen. Die Stellungnahme bezog sich auf den Spielplatz, die erforderlichen Gehwegüberfahrten und die Gestaltung der Lärmschutzwand.  <b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
39	<p>Bezirksamt Spandau, Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutzamt (FB Naturschutz) Schreiben vom 09.09.2022</p>	<p>Die Vorgaben unserer Stellungnahme vom 15.03.2022 haben weiterhin Bestand. Des Weiteren haben wir zu den zusätzlichen Gutachten und Änderungen folgende Anmerkungen:</p>	
		<p>Schallschutzwand Im Zuge des B-Planverfahrens hat eine schalltechnische Prognoserechnung ergeben, dass der Schwellenwert von 62 dB(A) für Parkanlagen ohne Maßnahmen zum Lärmschutz im Bereich des Spielplatzes nicht eingehalten werden kann. Es wird daher nun eine 5 m hohe Lärmschutzwand zwischen Grünfläche und Rhenaniastraße vorgesehen mit jeweils 4 m breiten Durchgängen an den Seiten. In der „Ergänzenden Stellungnahme zur Expertise: Klimaökologische Begleitung des Planungsprozesses „B-Plan 5-98“ in Berlin“ werden die Folgen dargestellt. Hierzu möchten wir folgende Anmerkungen geben: der städtebauliche Ent-</p>	<p><b>Thema: Erhöhte Hitzebelastung durch die Lärmschutzwand (LSW) und die Begrünung</b> Der Bebauungsplan 5-98 setzt eine Begrünung der Lärmschutzwand in Richtung Straße mit der TF 5.8 fest. Eine Begrünung der Seite zum Spielplatz ist nicht ausgeschlossen. Die Planung des Spielplatzes erfolgt durch die Projektträgerin in enger Abstimmung mit dem Bezirk Spandau. Das Thema Begrünung der Lärmschutzwand wird in der weiteren Freiraumplanung geklärt. Das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) Bau 4 Grün E schrieb in seiner Stellungnahme vom 09.03.2022 (Nr. 38) im Rahmen der Beteiligung der</p>

		<p>wurf für diesen B-Plan bestach im Wettbewerbsverfahren 2018 durch seine „grüne Mitte“ und seine Durchlässigkeit, die einen hohen Kaltluftaustausch mit der Umgebung ermöglichte. Dies wird durch die Lärmschutzwand nun zu nichtegemacht. Sie stellt nicht nur eine Hinderstruktur für den Kaltluftaustausch dar, sondern bedeutet im Gegenteil eher noch eine Aufheizung für den Bereich unmittelbar an der Wand. Das Gutachten spricht davon, dass beim Spielplatz direkt vor der Wand weiterhin ein „Cool Spot“ entstehen wird. Dies basiert allerdings auf den Modellen des Kaltluftvolumenstroms um 4 Uhr nachts. Zur Tageszeit, zu der Kinder und Eltern den Spielplatz bevölkern werden, stellt diese Wand eine enorme Hitzequelle durch Aufheizung und Abstrahlung im Sommer dar. Es ist daher dringend nötig, diese Wand durchgehend zu begrünen. Es ist eine Bepflanzung vor sowie an der Lärmschutzwand vorzunehmen. Entsprechende Regenwasser-Bewässerungssysteme sorgen dafür, dass die Begrünung vital bleibt. Ein sehr gelungenes Beispiel für die Kombination aus Lärmschutz, Kühlungseffekt und Aufenthaltsqualität wurde im Projekt „Grünes Zimmer Ludwigsburg“ (<a href="https://www.region-stuttgart.org/regionalplanung/projekte/turas/gruenes-zimmer/">https://www.region-stuttgart.org/regionalplanung/projekte/turas/gruenes-zimmer/</a>) erfolgreich umgesetzt. Eine ähnliche Bauweise wäre für das B-Plan Gebiet und seine Ansprüche sehr geeignet. Die Möglichkeiten hierfür sind zu überprüfen.</p>	<p>Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, dass die Lärmschutzwand konstruktiv so auszubilden sei, dass sie von der Spielplatzseite gestaltet und genutzt werden kann, z.B. als Boulderwand, bzw. begrünt werden kann.</p> <p>Die Gestaltung der Lärmschutzwand ist zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, die TF Nr. 5.8 lässt eine Gestaltung zur Spielplatzseite aber zu. Da die Fläche perspektivisch dem SGA, gehören wird, liegt die Entscheidung zur Gestaltung beim SGA.</p> <p>Nach einer Mail des Fachgutachterbüros GEO NET vom 19.09.2022 wird Folgendes bestätigt:</p> <p>Die Errichtung einer LSW hat Auswirkungen auf die thermische Belastung am Tag. Diese beschränkt sich in der Regel auf die unmittelbare Umgebung der Wand. Eine Begrünung der Lärmschutzwand, stelle in diesem Fall eine sehr gute Lösung dar, die thermischen Auswirkungen zu reduzieren. Durch die Bepflanzung der LSW wird der Umgebung tagsüber über sogenannte Verdunstungskälte Wärmeenergie entzogen, mit der Folge eines Abkühlungseffektes in unmittelbarer Umgebung der LSW. In der Nacht erhöht sich durch die Begrünung die Kaltluftproduktion.</p> <p>Der Hinweis auf die beidseitige Begrünung und das Projekt „grünes Zimmer“ wird für die weitere Entwurfsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
		<p>Es ist des Weiteren zu überprüfen, ob die 4 m Öffnungsbreite erweitert werden kann. Im Klimagutachten vom Juni 2021 wird auf Seite 20 empfohlen: „die Durchlüftungachsen sollten</p>	<p><b>Thema: Beeinträchtigung der Kaltluftschneise Richtung Norden durch die LSW</b></p> <p>Nach der o.g. Mail des Fachgutachterbüros GEO NET vom 19.09.2022 wird Folgendes klargestellt:</p>

		<p>dabei idealerweise mindestens eine Breite von ca. 30 m bis 50 m aufweisen“. Die nun übrigbleibenden 4 m erscheinen daher mehr als spärlich. Es sollten alle Maßnahmen ergriffen werden, die noch eine Kühlung und einen Luftaustausch – wenn auch in erheblich geringerem Maße als ursprünglich vorgesehen – gewährleisten.</p>	<p>Der Erhalt von Durchlüftungsachsen über 30 m bezieht sich vor allem auf den Neubau von Gebäudekörpern. Diese stellen durch ihr hohes Bauvolumen und meist größere Gebäudehöhen eine vergleichsweise deutlich höhere Barrierewirkung für die nächtlichen Kaltluftströmungen dar. Bei der geplanten LSW mit einer Höhe von 5 m ist davon auszugehen, dass sich die Kaltluft zunächst aufstaut und im Laufe der Nacht von den stärker ausgeprägten Kaltluftströmungen überströmt wird. Insgesamt ist durch den Bau von einer Reduzierung der nächtlichen Kaltluftströmung auszugehen, jedoch führt die LSW nicht zu einem Ausbleiben der Kaltluftströmung Richtung Rhenaniastraße. Grundsätzlich hätte eine Vergrößerung der Öffnungsbreite, wie auch eine räumlich versetzte Planung der LSW einen positiven Effekt auf die Durchströmbarkeit der Durchlüftungsachse.</p> <p>Durch eine Begrünung der LSW würde die nächtliche Kaltluftproduktion erhöht, wodurch der nächtlichen Windströmung ein erhöhtes Kaltluftpotenzial zur Verfügung steht. Wichtig sei hierbei, dass die LSW von beiden Seiten begrünt wird. (siehe dazu Abwägung oben)</p> <p>Eine weitere Öffnung der Durchfahrten steht allerdings dem Belang des Schallschutzes entgegen. Diesem wird durch die beidseitig erforderliche Mindestöffnung der Vorrang gegenüber dem Klimaschutz gegeben, zumal durch die LSW zwar von einer Reduzierung der nächtlichen Kaltluftströmung auszugehen ist, jedoch nicht zu einem Ausbleiben der Kaltluftströmung führt und durch eine Begrünung thermische Auswirkungen reduziert werden können.</p> <p>Ohne Lärmschutzwand liegen die Schallpegel direkt an der Rhenaniastraße im nördlichen Teil des öffentlichen Spielplatzes im Prognoseplanfall</p>
--	--	--	---



**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

			<p>(Gesamtentwicklung mit Rhenaniastraße als Hauptverkehrsstrasse) tags bei 60–65 dB(A) und weiter im Gelände bei 55-60 dB(A), also deutlich über dem Schutzziel von maximal 55 dB(A).</p> <p>Durch die Festsetzung der Lärmschutzwand werden die Zielpegel von 55 dB(A) auf 79 % der Spielplatzfläche eingehalten und auf 96 % der Fläche maximal 58 dB(A). Ausnahmen bilden die Flächen an den jeweiligen offenen Randbereichen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen an der Rhenaniastraße. 2 % bzw. 1 % der Spielplatzfläche weisen Beurteilungspegel von mehr als 60dB(A) bzw. 62 dB(A) auf.</p> <p>Aus diesem Grund erfolgt <b>keine Änderung</b>.</p>
		<p><b>Biotopverbund</b></p> <p>Es besteht weiterhin die unbedingte Notwendigkeit, den Biotopverbund zwischen den Plangebieten des B-Plans 5-98 und 5-105 VE herzustellen. Entlang der südlichen und südöstlichen Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sollte dringend eine Pflanzbindung vorgesehen werden um die Grünverbindung zwischen den B-Plan Gebieten 5-98 und 5-105 VE zu realisieren.</p>	<p><b>Thema: Biotopverbund</b></p> <p>Der Bebauungsplan sichert bereits die Flächen e und f mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung der vorhandenen Vegetation im südwestlichen Geltungsbereich. Zusammen mit der öffentlichen Parkanlage im benachbarten Bebauungsplan 5-105 VE und der privaten Grünfläche im B-Plan 5-98 wird dem Biotopverbund Rechnung getragen. Für die Biotopvernetzung sind Wege zwischen den Grün- bzw. Parkflächen in den benachbarten B-Plänen vorgesehen.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
		<p>Eine Fassadenbegrünung mindestens ist zusätzlich als sinnvolle Ergänzung aufgrund klimatischer Funktionen und als potentiell faunistisches Habitat vorzusehen und ist als Textliche</p>	<p><b>Thema: Fassadenbegrünung</b></p> <p>Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich möglich wird aber nicht festgesetzt. Wegen des bereits bestehenden Planungsrechts des B-Plans VIII-516</p>

		<p>Festsetzung zu ergänzen.</p>	<p>ist kein zwingender Ausgleich erforderlich. Den Belangen der klimatischen Funktionen und als potentiell faunistisches Habitat wird durch die Festsetzungen der großen zusammenhängenden privaten Grünfläche, der Flächen e und f mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen sowie der Dachbegrünung ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus werden im Städtebaulichen Vertrag Ersatzhabitats für den Girlitz und den Stieglitz in der privaten Grünfläche sowie Nistkästen und Fledermausquartiere sowie die Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers gesichert. Mehr soll der Projektträgerin nicht auferlegt werden.</p> <p>Für den Neubau von Schulen gelten die Standards der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) vom Februar 2019.</p> <p>Danach ist für den Neubau von Schulen grundsätzlich eine extensive und in begründeten Ausnahmen auch eine intensive Dachbegrünung vorzusehen und wird nicht gesondert festgesetzt. Dies wird im Rahmen des geplanten Wettbewerbsverfahrens für die Schule geprüft.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>
		<p>Artenschutz Die im AFB vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich geeignet, Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG weitestgehend zu vermeiden, bedingen dazu aber vor Realisierung der Maßnahmen aufgrund des zeitlichen Verzugs bis zur Funktionalität der Ersatzpflanzungen (Maßnahme K1) Ausnahmegenehmigungen gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG von der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz.</p>	<p><b>Thema: Artenschutz / Ausnahmegenehmigungen gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG</b> Der Hinweis zur Erforderlichkeit von Ausnahmegenehmigungen gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Im Rahmen von CEF-Maßnahmen (Maßnahme CEF 1) ist aufgrund der zu gewährleistenden Annahme der Kästen bei gleichzeitig geringer Prognose pro Einzelquartier ein höheres Ausgleichsverhältnis erforderlich.</p> <p>Konkret werden mindestens folgende Anzahlen gefordert:</p> <p>Blaumeise: 14 Nistkästen                  Gartenrotschwanz: 4 Nistkästen                  Kohlmeise: 4 Nistkästen                  Star: 10 Nistkästen</p> <p>Die Gesamtzahl an Kästen summiert sich damit auf 32.</p> <p>weiterer Abstimmungen.</p>	<p><b>Thema Artenschutz / Ausgleich durch Nistkästen</b></p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag wurde nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (FB Naturschutz) mit Stand Dezember 2022 überarbeitet. Dabei wurde die Anzahl der erforderlichen Ersatznistkästen wie folgt korrigiert.</p> <p>Blaumeise: 14 Nistkästen                  Gartenrotschwanz: 6 Nistkästen                  Kohlmeise: 4 Nistkästen                  Star: 12 Nistkästen</p> <p>Die höhere Anzahl an Nistkästen, die das Grundstück der Projektträgerin betreffen, wird im städtebaulichen Vertrag übernommen und die Begründung zum Bebauungsplan (Kap. II 3.5.3.5 und 3.5.7 sowie III 3.5.7) entsprechend angepasst.</p>
		<p>Offener Abstimmungsbedarf besteht im Umgang mit dem Girlitz als geschützte Brutvogelart. Im Plangebiet wurden 2019 zwei Reviere festgestellt.</p> <p>Nach Auffassung der UNB sind beide Girlitz-Revier durch die geplanten Baumaßnahmen im Bestand bedroht, nicht nur das östliche wie im AFB dargestellt (S. 44).</p> <p>Die im AFB veranschlagten Ersatzhabitate auf einer Fläche von 3.000 m<sup>2</sup> (FCS 2) erscheinen vor diesem Hintergrund als ungenügend. Die Herleitung dieser Flächengröße ist unklar.</p> <p>Die flächenmäßige Umsetzung von Lebensräumen und Nahrungsangeboten im B-Plan-Gebiet ist zu prüfen.</p> <p>Die Klärung dieses Themas ist Gegenstand weiterer Abstimmungen.</p>	<p>Für den Umgang mit dem Girlitz erfolgten eine Vor-Ort-Begehung, Abstimmungen mit den Freiraumplanern und eine Anpassung des Artenschutzfachbeitrags. Ergebnis der Abstimmungen ist, dass rd. 4.900 m<sup>2</sup> Flächen als Lebensraum für die Arten Girlitz und Stieglitz im Bereich der privaten Grünfläche entwickelt werden. Weitere Flächen in der privaten Grünfläche sowie die Hofflächen in den geplanten Wohngebieten wirken auch als Lebensraum, so dass damit langfristig potentielle Nahrungsflächen mit einer Gesamtgröße, die weitgehend der des Vorzustands des Gebietes entspricht, zur Verfügung stehen. Die Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt (Kap. II 3.5.3.5 und 3.5.7 sowie III 3.5.7 entsprechend angepasst)</p> <p><b>Prüfung, Überarbeitung und Abstimmung des Ar-</b></p>

			<p><b>tenschutzrechtlichen Fachbeitrags</b>  <b>Anpassung des Städtebaulichen Vertrags und der Begründung (Kap. II 3.5.3.5 und 3.5.7 sowie III 3.5.7) zur Anzahl der Nistkästen und der Größe der Ersatzhabitate für die Arten Girlitz und Stieglitz</b></p> <p><b>Auswirkung auf den B-Plan: Keine</b></p>
		<p><b>Baumschutz</b>          Der in Aussicht gestellte Erhalt der Alteichen im Bereich der geplanten Schulsportanlage im Osten des Plangebietes wird ausdrücklich begrüßt.          Auf dem Baugrundstück im Westen des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein prägender und homogener Bestand alter Eichen, mit Stammumfängen zwischen 2,5 m und 3,5 m, welche zwischen 120-180 Jahre alt sind.          Diese 6 Bäume (Baumnummern 163063, 163064, 163065, 163061, 163062, 163057) sind von vitalem Wuchs und weisen einen guten Erhaltungszustand auf, sie sind gestalterisch wertvoll und (insbesondere auch bei einer gelungenen Integration der Bebauung) uneingeschränkt erhaltenswürdig. Alteichen sind aufgrund der kräftigen Pfahlwurzeln in der Lage, auch tiefliegendes Grundwasser zu erreichen und damit in Zeiten zunehmender Trockenperioden für ein lebenswertes Stadtklima unverzichtbar. Sie dienen zugleich als Lebensraum für unzählige Arten wie Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten.          Die genannten Bäume sind allesamt zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung auch nur eines einzelnen dieser Bäume kann und wird nicht in Aussicht gestellt.</p>	<p><b>Thema Baumschutz / Alteichen im WA 1</b>          Der Hinweis auf den Erhalt der 6 Alteichen im WA 1 und dass keine Ausnahmegenehmigung zur Fällung dieser Bäume in Aussicht gestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.          Der Erhalt der Bäume wird im Rahmen der konkreten Entwurfs- und Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>Der geschützte Wurzelbereich der Bäume (Kronendurchmesser zuzüglich 1,5 m im Radius gemäß BaumSchVO) ist von jeglicher Veränderung oder baulichen Nutzung freizuhalten.</p> <p>Die Wohngebäude im Planbereich WA1 sind entsprechend an diesem prägenden Baumbestand auszurichten.</p> <p>Mit der schriftlichen Anfrage XXI-124 eines Bezirksverordneten (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) erkundigte sich dieser ebenfalls nach dem vorgesehenen Umgang mit den Alteichen.</p> <p>Anbei auch ein Foto von der betreffenden Baumgruppe.</p> <p>Die Erfordernisse des Baumschutzes im Umgang mit Alteichen sind allgemein bekannt. Im hiesigen Planvorhaben wurden diese nicht zuletzt bereits im Bereich des Schulneubaus mehrfach unterstrichen.</p>	<p><b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b></p>
40	<p>Bezirksamt Spandau, Abt. Personal, Schule und Sport (SE Finanzen)</p> <p>Schreiben vom 14.09.2022</p>	<p><i>Grundsätzlich wurden die Anmerkungen und Ausführungen des Schul- und Sportamtes aus der Stellungnahme vom 14. April 2022 übernommen.</i></p> <p><i>Auf einige aus bezirklicher Sicht wichtige Punkte möchte ich jedoch noch hinweisen:</i></p> <p><i>Ergänzung auf Seite 11, Absatz 4 Satz 1:</i></p> <p><i>... ,davon 2.200 inkl. des Plangebietes durch die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag.</i></p> <p><i>Ergänzung auf Seite 11, letzter Absatz, Satz 2:</i></p> <p><i>Diese sind in der Zwischenzeit- mit Ausnahme von Garagen auf dem Flurstück 50- bereits abgerissen.</i></p> <p><i>Seite 26 Punkt 2.3.1 StEP Wohnen 3. Absatz</i></p> <p><i>Es sollte ein Hinweis angebracht werden, dass die Entwicklungsräume "Schumacher Quartier"</i></p>	<p>In Kap. I 1.1 wurde ergänzt, dass es sich bei der Wohnungsbaugesellschaft um die Gewobag handelt.</p> <p>In Kap I 1.3 wurde klargestellt, dass die Garagen auf dem Flurstück 50 nicht abgerissen wurden.</p> <p>In Kap. I 2.3.1 wurde klargestellt, dass die Entwicklungsräume "Schumacher Quartier" und "Urban</p>

		<p><i>und "Urban Tech Republic" nicht im Bezirk Spandau, sondern im Bezirk Reinickendorf liegen.</i></p> <p><i>Seite 51 i.V.m. Seite 68:</i></p> <p><i>Die prognostizierte KfZ-Zahl pro 24 h ist nicht nachvollziehbar: Sind es künftig 16.000KfZ/24h oder 6.700 KfZ/24h?</i></p> <p><i>Ergänzung Seite 77 Absatz 4:</i></p> <p><i>..., die Sporthalle außerhalb der Schulzeit den Sportvereinen zur Verfügung zu stellen. Geplant ist auch die Öffnung eines Teils der schulischen Außenanlagen (Kleinspielfeld- o. Bolzplatzfläche) für die freizeitsportliche Betätigung von Kindern bzw. Jugendlichen aus dem Wohnumfeld der Schule außerhalb der Schulzeiten.</i></p>	<p>Tech Republic" nicht im Bezirk Spandau, sondern im Bezirk Reinickendorf liegen.</p> <p>Klarstellung: Die Angaben auf Seite 68 (jetzt 67) von 6.700 KfZ/ 24 Stunden beziehen sich auf die Bestandssituation und beruhen auf einer Verkehrszählung von SenUVK 2017 (jetzt SenUMVK). 16.000 KfZ/24h sind für 2030 in der Rhenaniastraße bei Ausbau als Hauptverkehrsstraße prognostiziert und basieren auf den im Verkehrsmodell Berlin für 2030 für die Gesamtentwicklung ermittelten Querschnittsbelastungen.</p> <p>Kap II 3.4 wird ergänzt: Ob die Außenanlagen für die freizeitsportlichen Betätigungen außerhalb der Schulzeiten genutzt werden können, muss im weiteren Verfahren der Schulplanung vor dem Hintergrund der Lärmsituation geprüft werden.</p> <p><b>Begründung</b>  <b>Ergänzung / Klarstellungen in den Kap. I 1.1, 1.3, 2.3.1 und 3.4</b>  <b>Auswirkungen auf den B-Plan: keine</b></p>
		<p>Zum Punkt ÖPNV (Seiten 42ff., 129 Abs. 8, 137 Absatz 3) verweise ich auf die Stellungnahme des Schul- und Sportamtes vom 14. April 2022 (S. 9):</p> <p><i>"Während die empfohlene Einrichtung einer Fußgängerüberquerungsstelle mit Lichtsignalanlage ausdrücklich begrüßt wird und im Abschnitt II/ Planinhalt und Abwägung unter Tz. 3.4.4. auch entsprechend erwähnt werden sollte, wird eine Querschnittsverbreiterung der</i></p>	<p><b>Themen: Schulwegsicherung und Baugrenze</b></p> <p>Aufgrund der Planungsunsicherheiten (für die Hauptverkehrsstrasse, die Straßenbahn, die Straßenbahnhaltestelle vor der Schule, die unterirdische S-Bahn und den Radschnellweg) wurde der Bereich vor der Schule nicht schon vorsorglich als Teil der Straßenverkehrsfläche vorgehalten und damit das Schulgrundstück weiter um ca. 550 m²</p>

		<p><i>Straße in Höhe der Schule auf bis zu 34 m infolge einer möglichen Straßenbahnhaltestelle seitens des Schulamtes nicht befürwortet, da dies nach hiesiger Einschätzung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Verringerung der planungsrechtlich vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche führen könnte. Dies muss aus Sicht des bezirklichen Schulamtes aber in jedem Fall vermieden werden.</i></p> <p><i>Auch wenn dieser Querschnittsverbreiterung dahingehend Rechnung getragen worden ist, dass die Baugrenze entlang der Straße im Bereich der Schule um 5 m zurückgesetzt wurde, hat die Einrichtung einer Fußgängerüberquerungsstelle mit Lichtzeichenanlage im Bereich der Schule einen deutlich geringeren Platzbedarf als die mögliche Einrichtung einer Straßenbahnhaltestelle im Bereich der Schule. Sofern daher für eine mögliche Straßenbahnhaltestelle in diesem Bereich flächentechnisch Vorsorge getroffen werden soll, so wird gebeten zu prüfen, ob dies auf der gegenüber der</i></p>	<p>verkleinert. Es sollte noch die Option bestehen bleiben, dass diese Fläche weiterhin zum Schulgrundstück gehört, falls die Entwicklung der übergeordneten Infrastruktur nicht in dem Umfang eintritt. Aus diesem Grund wurde die Baugrenze der Schule um 5 m von der Straße abgerückt. Über das Vorgehen wurde am 05.04.2022 in einer Steuerungsrunde Schulbau informiert und abgestimmt.</p> <p>Es liegen zu keiner der o.g. Planungen verbindliche politische Beschlüsse vor. Daher ist nicht absehbar, ob und wann die Maßnahmen in der Rhenaniastraße tatsächlich umgesetzt werden. Für alle Maßnahmen sind Planfeststellungsverfahren erforderlich. (Die BVG hat allerdings in ihrer Stellungnahmen Nr. 19 auf die Notwendigkeit einer Straßenbahnhaltestelle Rhenaniastraße / Ecke Wiesenweg hingewiesen.)</p> <p>Für die Rhenaniastraße als mögliche Hauptverkehrsstraße wird in dem Fall ein gesondertes planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.</p> <p>Die 34 m Straßenquerschnitt würden auch gleichzeitig eine Überquerungsmöglichkeit mit Lichtsignalanlage beinhalten. Ob die notwendige Verbreiterung nach Norden möglich wäre, muss im Rahmen des oben genannten planfeststellungsersetzenden B-Plans geklärt werden. Auch für nur eine Überquerungsmöglichkeit mit LSA würden nach der Verkehrs- und erschließungstechnischen Untersuchung 33,5 m erforderlich sein. Der B-Plan 5-98 ermöglicht die Option der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche. Bei der Planung der Schule muss dies berücksichtigt werden, auch wenn es die Gestaltungsmöglichkeiten einschränkt.</p> <p>Das Baufenster in dem Gemeinbedarfsstandort</p>
--	--	---	--

		<p><i>Gemeinbedarfsfläche liegenden Nordseite der Straße durch eine Vergrößerung des Geltungsbereichs vorgesehen werden kann.</i></p> <p><i>Eine gegenüber den Baugrenzen der westlich anschließenden Wohnbebauung um 5m aus der Flucht gerückte Baugrenze des Schulneubaus erschließt sich zudem stadtplanerisch nicht und bringt keine stadträumlichen Vorteile.</i></p> <p><i>Auch müsste im Fall der Straßenverbreiterung direkt vor der Schule zugunsten einer Haltestelle der öffentliche Fußweg über das Schulgrundstück verschwenkt werden, was erhebliche Nutzungseinschränkungen nach sich ziehen würde. Eine im Eingangsbereich der Schule angelegte Bus- oder Tramhaltestelle ist auch aufgrund des Fußgänger-Verkehrsaufkommens und der damit einhergehenden Unfallgefahr nicht zu empfehlen.</i></p>	<p>lässt aber einen Spielraum zu, auch weiter von einer künftigen Hauptverkehrsstraße abzurücken. Da es sich bei dem Schulbau um ein Gebäude mit Solitärcharakter handelt, ist weiteres Zurückspringen aus der Bauflucht städtebaulich vertretbar.</p> <p>Die genaue Lage einer Straßenbahnhaltestelle in der Rhenaniastraße wird im Rahmen der Planfeststellung für die Straßenbahn geprüft, bzw. im gesonderten planfeststellungsersetzenden B-Plan zu einer Hauptverkehrsstraße. Einen wesentlichen Anteil des Fußgängerverkehrsaufkommens werden dabei die Schülerinnen und Schüler der Schule voraussichtlich selber haben. Sicherheitsaspekte müssen dabei berücksichtigt werden.</p> <p>Zurzeit werden von Seiten SenUMVK in dem Bereich der Waterkant (Abschnitt B) 3 Trassenvarianten für die Straßenbahn untersucht, von denen die Rhenaniastraße bisher nur eine darstellt.</p> <p>Aktuell liegt eine Grundlagenermittlung „Straßenbahn UTR – Spandau“, SenUMVK vom 14.10.22 (Präsentation in der 4. Sitzung des Projektarbeitskreises (PAK)) vor. Die Trassenvariante B 2 über die Rhenaniastraße wurde dabei als Vorzugsvariante bewertet.</p> <p>In der Rhenaniastraße ist danach ein besonderer Bahnkörper als Kombination von Straßenbahntrasse und MIV vorgesehen. Für die reinen verkehrlichen Anforderungen wäre dann nur eine Breite von ca. 18 m erforderlich. Eine Haltestelle ist symbolisch auf Höhe der Straße Am Havelgarten dargestellt. Dies würde die Situation für die Schule entspannen.</p> <p>Es gibt aber weiterhin keine verbindliche politische Entscheidung zur Straßenbahn bzw. Trassenfüh-</p>
--	--	--	---



			<p>rung. <b>Keine Änderung</b></p>
		<p><i>Die Anlage einer Zufahrt auf das Grundstück sowie die Anordnung von Fahrradstellplätzen im Bereich der Haltestelle würde so erfahrungsgemäß vom Straßen- und Grünflächenamt untersagt werden.</i></p> <p><i>Die Anlage und Gestaltung der für einen Schul-Haupteingang angemessenen Eingangssituation, zu der auch eine ansprechend gestaltete Freifläche vor der Schule gehören sollte, wird perspektivisch Aufgabe eines Planungsbüros sein. Dessen planerische Ausformulierung einschließlich der Bereitstellung von Fahrradstellplätzen ist fester Teil des Planungsauftrags und wird im Zuge des Entwurfs eine adäquatere Lösung erfahren als das reine Freihalten einer 5m breiten und 90m langen "Restfläche". Eine 5m von der Straßengrenze abgerückte Baugrenze würde hier die planerischen Möglichkeiten beschränken</i></p> <p><i>Die Verkleinerung des Baufensters um einen 5m breiten Streifen bedeutet eine weitere Einnengung der planerischen Möglichkeiten auf dem ohnehin schon knapp bemessenen und vielen - darunter naturräumlichen - Einschränkungen unterworfenen Grundstück."</i></p> <p>Um erneute Prüfung und Würdigung der bezirklichen Bedenken zur Verortung einer Straßenbahnhaltestelle in direkter Nähe zum Schuleingangsbereich wird dringend gebeten. Sollte den bezirklichen Bedenken nicht Rechnung getragen werden können, setzen Sie mich bitte über die Gründe hierfür in Kenntnis.</p>	<p>Die Zufahrten und Anordnung der Fahrradstellplätze sind Gegenstand der Ausführungsplanung.</p> <p>Die Festsetzungen stehen einer ansprechend gestalteten Freifläche vor der Schule grundsätzlich nicht entgegen. Fraglich ist allein, ob es sich dabei um eine dauerhafte Gestaltung handelt oder ob im Zuge der Straßenverbreiterung der Schuleingangsbereich mit geringeren Flächenkapazitäten neu ansprechend gestaltet werden muss.</p> <p>Die durch Baugrenzen für eine mögliche Überbauung vorgehaltene Grundstücksfläche ist so groß, dass ein Abrücken der Baugrenze von der Straße um 5 m nicht als eine Beschränkung der planerischen Möglichkeiten eingestuft wird.</p> <p>Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1, die Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässt, wird die Gestaltungsfreiheit beim Wettbewerb der Schule unterstützt.</p> <p>Eine Unterrichtung erfolgt im Rahmen der weiteren Abstimmung zum Schulbau und des Wettbewerbsverfahrens.</p> <p><b>Keine Änderung</b></p>

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

		<p>Änderungsvorschlag Seite 192: Der Grundstücksankauf erfolgt formal nicht durch das Land Berlin, sondern durch eine Wohnungsbaugesellschaft, die HOWOGE.</p> <p>Ergänzungsvorschlag Seite 200- Gemeinbedarfsstandort- i.V. mit Seite 128 Absatz 7: Erwerb Flurstücke 49 und 50</p>	<p>Dass nicht das Land Berlin, sondern die HOWOGE den Grundstückskauf tätigt, hat auch bereits SenFin in der Stellungnahme Nr. 2 angemerkt. Dies wurde bereits in Kap. IV 5. gestrichen.</p> <p>Die Zusammenfassung der Themen von abgeschlossenen Beteiligungsschritten wird nicht geändert. Über den Erwerb der Flurstücke 49 und 50 durch die HOWOGE besteht inzwischen Einvernehmen mit SenFin (Ergebnisprotokoll von SenBJF vom 17.06.2022)</p> <p><b>Redaktionelle Änderung der Begründung Kap. IV 5 Streichung, dass Haushaltsmitteln für den Grundstücksankauf der beiden Flurstücke 49 und 50 erforderlich sind.</b></p> <p><b>Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine</b></p>
41	<p>Bezirksamt Spandau, Ordnungsamt</p> <p>Schreiben vom 15.08.2022</p>	<p>Für uns ist es eine Zumutung, solch komplexe Unterlagen durchforsten zu müssen. Der Versand der Unterlagen ist keinesfalls adressatengerecht, um eine gute Beteiligung sicherzustellen. Daher kann hier auch nur eine Überschlagsäußerung erfolgen, die die hier zur Verfügung stehenden Ressourcen berücksichtigt.</p>	<p><b>Thema: Komplexität der Unterlagen</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren ist jedoch ein komplexes Verfahren bei dem alle abwägungsrelevanten Belange zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen sind. Dies führt dazu, dass insbesondere die Bebauungsplanbegründung und die begleitenden Fachgutachten komplex und umfangreich sind.</p>
		<p>Die Annahmen zum ruhenden Verkehr zweifeln wir aufgrund unserer bisherigen Erfahrungen in der Wasserstadt an. Korrekt wird beschrieben, die Situation auch in der Gänze Wasserstadt / Gartenfeld zu betrachten. Hier gibt es bereits Erfahrungswerte! Die dort angesetzten Werte stimmen in der Praxis nicht. Das Ordnungsamt hat hierzu keine wissenschaftlichen Erhebungen, kann aber allgemein mitteilen, dass der</p>	<p><b>Thema: Ruhender Verkehr / Stellplätze</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist politisches Ziel der Landes Berlin, autoarme Quartiere zu entwickeln. Es gibt keine Stellplatzverordnung in Berlin, die einen Stellplatzschlüssel bei Bauvorhaben vorschreibt. Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischer, verkehrspolitischer Handlungsrah-</p>

		<p>Durchschnitts-Fahrzeugbestand je Haushalt deutlich höher sein muss.</p> <p>Diese Aussagen fußen auf Äußerungen aus zahlreichen Widerspruchsverfahren aufgrund falsch abgestellter Fahrzeuge. Dem ist auch zu entnehmen, dass Busse als Kfz-Alternative in der Regel abgelehnt werden. Zudem gibt es keinerlei (erkennbare) Aussagen zu erheblichen Besuchs-/Gelegenheitsparkern. Auch zahlreicher Lieferverkehr unterschiedlichster Art macht uns durch Fehlverhalten zu schaffen, hier sehen wir keine Berücksichtigung. Bereits jetzt gibt es eine erhebliche Menge Ordnungswidrigkeiten aufgrund Falschparkens, die in den Fällen von Ansprache oder Widerspruch sehr häufig auf fehlende, nahe und geeignete Parkmöglichkeiten verweisen.</p> <p>Da ein schienengebundener ÖPNV das Quartier mutmaßlich frühestens in über einem Jahrzehnt (wirksam) erreicht, muss dieser lange Zeit-</p>	<p>men für den Zeitraum bis 2030 geht als allgemeine politische Zielsetzungen sogar von einem Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit aus (Stellungnahme Nr. 8a SenUMVK IV B), wobei durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, ein höherer Stellplatzschlüssel ermöglicht wird.</p> <p>Dieser gegenüber dem StEP MoVe höhere Stellplatzschlüssel berücksichtigt die gebietsspezifischen Anforderungen und Randbedingungen. Der für das B-Plangebiet vorgesehene Stellplatzschlüssel stellt dabei einen Kompromiss zwischen dem derzeitigen Bedarf und der mittel- bis langfristigen politischen Zielstellung für ein autorarmes Quartier in Stadtrandlage dar. Ein autoarmes Quartier setzt allerdings auch die Verbesserung des ÖPNV und der Radinfrastruktur voraus. Dies ist grundsätzlich für die Erschließung der Wasserstadt und der Insel Gartenfeld geplant.</p> <p>Durch die Bereitstellung von weiteren attraktiven Mobilitätsangeboten (Mobilitätshub mit Car- und Bike Sharing, Jelbisystem) soll auch im Plangebiet ein autoarmes Quartier entstehen. Das geplante Stellplatzangebot von insgesamt 610 Stellplätzen im Gebiet basiert auf einer Parkplatznachfrage für das Stadtquartier der Wasserstadt von 0,4 Stellplätzen pro Wohnung und 91 Stellplätze für Besucherinnen und Besucher und Beschäftigten. Dabei werden auch mit der geplanten Quartiersgarage Stellplätze für Anwohner in den anderen Teilflächen der Gewobag geschaffen und damit Defizite ausgeglichen.</p> <p>Bis zur Fertigstellung der schienengebundenen Infrastruktur werden bedarfsgerecht zusätzliche Buslinien in dichter Taktfolge überwiegend zur Anbindung als Zubringer zu S- und U-Bahnlinien einge-</p>
--	--	---	---

		<p>raum aus unserer Sicht in der Abwägung Berücksichtigung finden. Nach unseren derzeitigen Einschätzungen wird eher ein Kfz zur nächstgelegenen Bahn genutzt, als ein Bus.</p>	<p>setzt. Mit den drei Linien 139 / X 39 / M36 bedeutet dies für die zentrale Umsteigehaltestelle eine Bedienung mit 24 Fahrten/h nach Norden/Westen und genauso nach Süden/Osten, d. h. alle 2,5 min verkehrt ein Linienbus. So wird die Attraktivität zur Nutzung des ÖPNV gesteigert.</p> <p>Die BVG nimmt dazu mit Schreiben vom 12.09.2022 (Nr. 19) wie folgt Stellung: <i>Die Erweiterungen werden schrittweise erfolgen. Abhängigkeiten bestehen z.B. bei der Fertigstellung der Brücke zur Insel Gartenfeld, die notwendig ist, um die Führung der Linie X39 über die Insel Gartenfeld zu realisieren. Vorstufen auf dem Linienlauf der bisherigen Linie 139 sind möglich. Das Betriebsprogramm und Taktfolgen werden sukzessive ausgebaut. Auch die Steigerung der Fahrzeuggrößen ist abhängig von infrastrukturellen Randbedingungen, bei den Linien 139 und X39 betrifft dies die Befahrbarkeit der Rohrdammbrücke mit großen Fahrzeugen (Gelenkbusse), was nach aktuellem Informationsstand ab 2026 möglich sein wird.</i></p> <p>Am 10.10.2022 wurde auf Staatssekretärs-Ebene ein Beschluss zum o.g. Brückenbauwerk gefasst. Bestätigt von der Senatskommission am 18.10.2022 legt dieser fest, dass die Anbindung der neu zu bauenden Brücke über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) an die Rhenaniastraße zweistufig und zunächst als verkehrliche „Behelfslösung“ in Form einer 18 m breiten (ÖPNV-) Brücke umgesetzt wird. Da in der Rhenaniastraße eine hochsensible 380 kV-Leitung (50 Hertz) liegt, kann erst nach Aufgabe und Neubau der Leitung der Vollausbau der Brücke über den ASSK (ÜHVST mit Straßenbahn und Radschnellwegen) erfolgen, die Rhenaniastraße entsprechend ausgebaut werden und neben dem ÖPNV-Verkehr (dann Straßenbahn statt Bus) auch MIV über die Verbindung</p>
--	--	---	--

**Bebauungsplanentwurf 5-98**

Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

			Wasserstadt Oberhavel- Rhenaniastraße und Insel Gartenfeld geführt werden. <b>Auswirkung auf den B-Plan: keine</b>
42	Bezirksamt Spandau von Berlin, Jugendamt		Keine Stellungnahme abgegeben
43	Bezirksamt Spandau von Berlin, Liegenschaftsverwaltung		Keine Stellungnahme abgegeben
44	Bezirksamt Spandau, Wi L (Wirtschaftsförderung) Schreiben vom 14.09.2022	Für die bezirkliche Wirtschaftsförderung verweise ich auf die bisherige Korrespondenz in der Anlage.  Nur eine Anmerkung zum Städtebaulichen Vertrag; hier ist die B-Plannummer 5-89 auf dem Deckblatt angegeben.  Der Stellungnahme sind Stellungnahmen zur FNP-Änderung vom 27.11.2019 und zum Entwurf des B-Plans vom 15.05.2020 beigelegt.	Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme Nr. 10 vom 15.05.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen. Auf diese Stellungnahmen wurde auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.  Siehe dazu Abwägungstabelle vom 14.06.2022 Stellungnahmen Nr. 44  <b>Redaktionelle Korrektur der B-Plannummer auf dem Deckblatt des Städtebaulichen Vertrages</b>
45	Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 15.08.2022	Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Vorhaben außerhalb von Bahnflächen und Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzerngesellschaften (nachfolgend DB genannt) befindet.  Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gege-	Es wird von Seiten der Deutschen Bahn AG (DB) davon ausgegangen, dass die Planung keine Auswirkung auf den Bahnbetrieb hat.  Die vorsorglichen Hinweise auf den Fall das Kabelanlagen der DB im Baubereich gefunden werden sollten, werden zur Kenntnis genommen und

		<p>benen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich Kabel der DB aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren. Vorsorglich weisen wir auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben.</li><li>- Bahnübergänge dürfen nicht durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge beeinträchtigt werden.</li><li>- Auf ehemaligen Bahnflächen können sich auch außerhalb ermittelter Zuständigkeitsbereiche noch Kabel und Leitungen der DB befinden, die dauerhaft dinglich gesichert und als Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen wurden. Die vorliegende Mitteilung seitens der DB entbindet den Vorhabenträger nicht von seiner Erkundungspflicht über Eintragungen im Grundbuch.</li></ul> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an die regionalen Ansprechpartner.</p>	<p>an die Projektträgerin weitergeben.</p>
--	--	--	--