

VORENTWURF
Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17 VE

„Neues Wohnen am Eisenhutweg“

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs
„Berlin-Johannisthal / Adlershof“, Grundstück Eisenhutweg 54/76
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
I.2	Beschreibung des Plangebietes	4
I.2.1	Stadträumliche Einordnung	4
I.2.2	Gebietsentwicklung	4
I.2.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
I.2.4	Städtebauliche Situation und Bestand	5
I.2.5	Geltendes Planungsrecht	6
I.2.6	Verkehrerschließung	6
I.2.7	Technische Infrastruktur	7
I.2.8	Denkmalschutz	7
I.2.9	Wasserschutzzone	7
I.3	Planerische Ausgangssituation	8
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	8
I.3.2	Flächennutzungsplan	9
I.3.3	Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm	9
I.3.4	Stadtentwicklungsplanung	9
I.3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	12
I.3.6	Bereichs- / Bezirksentwicklungsplanung	12
I.3.7	Angrenzende Bebauungspläne	13
I.3.8	Angrenzende planfestgestellte Maßnahmen und Flächen	14
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
I.5	Vorhaben	15
II	Planinhalt	17
II.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	17
III	Auswirkungen der Planung	19
III.1	Auswirkungen auf die Umwelt	19
III.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	19
III.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	20
III.4	Auswirkungen auf den Verkehr	20
III.5	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	21
IV	Verfahren	22
IV.1	Aufstellungsbeschluss	22
V	Rechtsgrundlagen	23

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Senat von Berlin hat am 25.10.1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ beschlossen (GVBl. S. 499 vom 21.12.1994). Der Entwicklungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt eine rund 420 ha große Fläche.

Auf Grundlage der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird seitdem im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin in den Ortsteilen Adlershof und Johannisthal die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet und durchgeführt. Ziel ist es, das Gebiet entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Berlins einer neuen Entwicklung zuzuführen. Gemäß § 166 BauGB müssen hierfür ohne Verzug Bebauungspläne aufgestellt werden.

Das 3,2 ha große Grundstück Eisenhutweg 54/76 ist Teil des Entwicklungsbereichs Berlin-Johannisthal / Adlershof und seiner Anpassungsgebiete. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan XV-58bb (festgesetzt am 26.06.2006, GVBl. S. 767 vom 15.07.2007) sollte die Vorhabenfläche von der damaligen Eigentümerin zu einem großflächigen Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Im Dezember 2016 wurde eine Teilfläche im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an die Eisenhutweg 54-76 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH veräußert. Diese möchte an dem Standort nunmehr ein neues Wohnquartier entwickeln und damit dem angespannten Wohnungsmarkt in Berlin Rechnung tragen. Hierfür hat die Eisenhutweg 54-76 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH am 24.11.2017 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingereicht. Planungsgegenstand ist die Realisierung eines Neubauprojekts mit rund 600 Wohneinheiten. Ergänzt wird das geplante Bauvorhaben durch eine Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen, eine Privatstraße, eine Tiefgarage sowie Außenstellplätze.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, da das Bauvorhaben nach derzeit geltendem Planungsrecht nicht realisierbar ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan XV-58bb setzt für das Vorhabengrundstück in Teilen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sowie Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest. In beiden Gebietskategorien ist Wohnen nicht zulässig.

Da es sich um ein Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 AGBauGB handelt, ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für das Planverfahren zuständig. Sie hat am 30.01.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-17 VE gefasst.

Mit der Aufstellung soll der westliche Teil des festgesetzten Bebauungsplanes XV-58bb überplant werden. Der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan XV-58bb-1 wurde um die Flächen des 9-17 VE räumlich eingeschränkt und wird als eigenständiges Verfahren weitergeführt (s. hierzu Ziff. I.2.5).

Da die geplante Grundfläche unter 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Eine kumulierende Wirkung mit anderen Planungen ist nicht vorhanden, da zumindest der sachliche Zusammenhang fehlt.

Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit. Sie wird sich im Durchführungsvertrag verpflichten, das Vorhaben und die Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Unbeschadet ihrer Vorhabenträgerschaft strebt die Eisenhutweg 54-76 Grundstücksgesellschaft mbH eine Kooperation mit einer städtischen Wohnungsgesellschaft an.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet erstreckt sich als bislang unbebauter Geländestreifen zwischen dem Eisenhutweg und der Autobahn BAB 113 in einer Grundstückstiefe von ca. 100 m bis 150 m. Die Umgebung des Plangebietes ist sehr heterogen.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Autobahntrasse BAB 113 mit Dammschüttung, Böschung, Rampen und Nebenanlagen begrenzt. Im Westen und Norden grenzen Einfamilienhausgebiete an, die nach dem Mauerfall durch Neubau, Aus- und Umbau nachverdichtet wurden. Über das westlich angrenzende Einfamilienhausgebiet am Johannes-Sasse-Ring verläuft eine 220 kV-Hochspannungsfreileitungstrasse, die auf dem Vorhabengrundstück 2007 erdverkabelt wurde.

Östlich des Geltungsbereichs grenzen unbebaute Flächen an, für die der Bebauungsplan XV-58bb-1 aufgestellt wird. Nördlich des Kreisverkehrs Eisenhutweg / Straße am Flugplatz sind im Jahr 2017 mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser errichtet worden. Zwischen dem Kreisverkehrs Eisenhutweg / Straße am Flugplatz und dem Porsche-Zentrum Berlin an der Hermann-Dorner-Allee wird im Frühjahr 2018 mit dem Bau von vier- bis achtgeschossigen Büro- und Geschäftshäusern begonnen (Brain-Box-Berlin).

I.2.2 Gebietsentwicklung

Der Gesamtbereich gehörte bis 1989 zum Mauergrenzstreifen. Das Plangebiet hat sich nach dem Mauerfall zu einer Grünbrache entwickelt, auf der sich eine spezifische Flora und Fauna entwickeln konnte. Derzeit wird die Fläche vor allem als Hundeauslaufgebiet genutzt.

Das Plangebiet wird durch die in den 1970er Jahren gebaute 220 kV-Freileitung Wuhlheide - Thyrow der Vattenfall Europe Transmission GmbH tangiert. Die Freileitung wurde im Jahr 2007 erdverkabelt und in diesem Zusammenhang zwei Schaltanlagen im Westen des Plangebiets vom Betreiber errichtet. Der Kabelendmast steht zwischen beiden Schaltanlagen. Von dort aus führen die Freileitungen einseitig über das westliche Einfamilienhausgebiet.

I.2.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE umfasst das rund 3,2 ha große Grundstück Eisenhutweg 54/76 im Ortsteil Johannisthal. Die Fläche besteht aus den Flurstücken 1933/143, 1932/143, 2870, 2872, 2874, 2876, 2845, 2878, Flur 1, Gemarkung Rudow, Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick Blatt 33578N.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum. Es wurde 2016 durch die damalige Grundstückseigentümerin an die Vorhabenträgerin, die Eisenhutweg 54-76 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, verkauft. Diese ist ein Tochterunternehmen der KW-Development GmbH.

Die angrenzenden Verkehrsflächen (Eisenhutweg) außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

I.2.4.1 Naturräumliche Einbindung

Das Plangebiet ist aufgrund der früheren Nutzung als Mauerstreifen weitgehend eben und liegt auf einem durchschnittlichen Niveau von 34,20 m über NHN und somit unterhalb des Eisenhutwegs. Im Süden springt das Geländeniveau an der Autobahn auf ein höheres Niveau.

I.2.4.2 Bauungs- und Nutzungsstruktur

Bis auf den Kabelendmast der 220 kV-Trasse und der dazugehörigen Schaltanlagen auf dem Flurstück 2870 im westlichen Teil ist das Grundstück unbebaut und unbefestigt. Vorherrschend ist im Plangebiet eine Ruderalvegetation vorzufinden.

Südlich des Plangebietes verläuft entlang der Autobahn BAB 113 eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4-6 m. Die Schallschutzanlage befindet sich auf dem Autobahngrundstück.

I.2.5 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans XV-58bb, festgesetzt am 26.06.2006 (GVBl. S. 767 vom 15.06.2006).

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bestimmt. Die zulässigen Bauhöhen betragen 12 m im westlichen Teilgebiet und 18 m im Großteil des Plangebiets. Entlang der südlichen und zum Teil an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

I.2.6 Verkehrserschließung

An das Plangebiet grenzt im Norden der Eisenhutweg. In ihn münden der Akeleiweg und am Kreisverkehr die Straße am Flugplatz. Der Eisenhutweg ist im angrenzenden Bebauungsplan XV-58ba als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die die nördliche Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE darstellt.

Der Eisenhutweg ist in einer Breite von 25 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zwischen Gehweg und der Grundstücksgrenze ist jedoch ein schmaler Streifen (ca. 75 – 115 cm) des Flurstücks 2935 entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nicht als Straße ausgebaut worden. Hierzu muss im weiteren Verfahren mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick geklärt werden, welche Bedeutung die „Restfläche“ zukünftig haben soll und wie sie zu gestalten bzw. zu pflegen ist, damit sie im Einklang mit den angrenzenden Grundstücksnutzungen steht. Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, die Fläche zu übernehmen. Die Erschließung des Plangebietes ist planungsrechtlich dadurch nicht eingeschränkt, da die Zufahrten des Grundstücks an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche anschließen.

Autobahn BAB 113

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 113. Durch sie ist das Vorhaben Grundstück großräumig an die Stadtautobahn A 100 und den Berliner Ring A 10 angebunden. Die Anschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße dienen dem Plangebiet als direkte Anbindungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr. Über die Hermann-Dorner-Allee ist die Anschlussstelle Adlershof vom Plangebiet rund 1.000 m entfernt. Die Anschlussstelle Stubenrauchstraße ist über den westlichen Verlauf des Eisenhutweges sowie die Stubenrauchstraße in rund 750 m erreichbar.

ÖPNV

Die Entfernung zum S-Bahnhof Adlershof beträgt ca. 2 km. Auf dem Eisenhutweg verkehrt die Buslinie 160 zwischen S-Bahnhof Schöneweide und dem Neubaugebiet Altglienicke (über Johannisthal, Eisenhutweg, Wegedornstraße, Altglienicke). Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind Eisenhutweg / Ecke Johannes-Sasse-Ring sowie Eisenhutweg / Ecke Akeleiweg.

I.2.7 Technische Infrastruktur

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird die medientechnische Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen) geklärt.

I.2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind weder besondere, nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Einzelobjekte oder Ensembles, noch archäologisch bedeutsame Bodendenkmale vorhanden. Somit bestehen hinsichtlich dieses Schutzgutes keine besonderen Empfindlichkeiten oder Restriktionen.

I.2.9 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE liegt gemäß Verordnung vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522) in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Johannisthal-Altglienicke. Der Katalog der verbotenen Handlungen und Maßnahmen ist in § 8 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt. Unzulässig sind beispielsweise das Einleiten von Abwasser in den Untergrund, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Materialien, insbesondere zum Straßen-, Wasser- und Wegebau, unmittelbar auf den Untergrund. Zudem müssen Stellplätze versiegelt werden.

Mit der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der Wasserschutzgebietsverordnung war eine Verschiebung der Schutzzonen nach Westen erfolgt, so dass das Plangebiet nunmehr außerhalb der Schutzzone liegt. Diese vorläufige Anordnung vom 18.01.2013 war am 18.01.2016 bis zum 04.03.2017 verlängert worden (ABl. Nr. 9 vom 04.03.2016), ist nunmehr aber abgelaufen.

Seit Ablauf der vorläufigen Anordnung gilt wieder vollumfänglich die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (GVBl. S. 522), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.04.2009 (GVBl. S. 168) geändert worden ist. Eine Aufhebung dieses Wasserschutzgebiets ist nicht vorgesehen, da es für die Trinkwasserversorgung Berlins zukünftig benötigt wird. Gleichwohl sollen die Schutzzonen verkleinert werden.

Das für die Ausweisung von Wasserschutzgebieten zuständige Referat II E der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereitet derzeit die Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets zur Trinkwassergewinnung mit den Grenzen der am 17.03.2017 abgelaufenen vorläufigen Anordnung vor (ohne Schutzzone II). Demnach würde das Plangebiet außerhalb eines Vorhaltegebiets liegen. Die verbotenen Handlungen wären dann nicht zu beachten.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Gemäß § 3 Abs. 3 LEPro sind zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins städtische Zentren festzulegen und ihre Funktion zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 i.V.m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEPro auf diesen Raum gelenkt werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung und die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro.

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan LEP B-B

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Den Anforderungen des LEP B-B wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17 VE Rechnung getragen: Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Das maßgebliche Handlungsziel der Wohnbauentwicklung verfolgt der LEP B-B dadurch, dass er regelt, neue Siedlungsflächen an vorhandene anzuschließen, die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden sowie den Freiraum durch die Festlegung des Freiraumverbundes zu schützen. Damit wird einerseits eine Zersiedelung des Freiraumes unterbunden und andererseits einer baulichen Entwicklung der erforderliche Spielraum gegeben. Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen ist innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP B-B grundsätzlich möglich.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan (FNP) für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion eines Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere strategische Konkretisierungen. Die FNP-Darstellungen zur anzustrebenden Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie zu den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur (insbesondere Bahnflächen, Häfen, übergeordnete Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtische Zentren) unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE werden durch den FNP keine regionalplanerisch bedeutsamen Festlegungen getroffen.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist hieraus nicht entwickelbar. Es liegen jedoch die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) stellt das Bebauungsplangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar, für den der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes, der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Beseitigung von Landschaftsbildschäden, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen, z.B. durch Entsiegelung sowie Dach- und Wandbegrünung als Ziele gelten. Der Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr von März 2011 (2. Fortschrittsbericht Stand: März 2016) trifft grundsätzliche Aussagen zur Verkehrsinfrastruktur und deren Weiterentwicklung. Im StEP Verkehr ist der Eisenhutweg in Bestand und Planung 2015 als örtliche Straßenverbindung (III. Stufe) eingestuft. Die Stadtautobahn hat eine hohe Bedeutung für die Wirtschaftsverkehre.

Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, beschlossen am 08.08.2014, benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Er zeigt die wesentlichen Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und zur Verteilung in der Stadt und ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen sowie für die Bauleitplanung.

Der StEP Wohnen ist nach seiner gesetzlichen Vorgabe ein gesamtstädtischer, raumbezogener Plan. In diesem Sinn trifft er nicht nur Aussagen zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage und zu den vorhandenen Neubaupotenzialen insgesamt, sondern insbesondere zu ihrer stadträumlichen Verteilung. Der StEP Wohnen 2030 verfolgt vor allem das Ziel, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt aufgrund der schematisierten Darstellung innerhalb des Neubaubereichs Johannisthal / Adlershof, der der Realisierung von insgesamt ca. 1.800 neuen Wohneinheiten dienen soll.

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen in Berlin wird der StEP Wohnen 2025 derzeit aktualisiert. Der „StEP 2030“ soll zum Jahresende 2018 beschlossen werden.

Hatte der "StEP Wohnen 2025" z.B. noch den Fokus auf Wohnungsneubau auf mittlere und größere Flächen gelegt, so nimmt der "StEP Wohnen 2030" nunmehr auch den Wohnungsbestand und die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestands stärker in den Blick. Der "StEP Wohnen 2030" hat den Zweck, die Wohnungsnachfrage und die Wohnungsbaupotenziale zu ermitteln, die stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und Ziele des Wohnungsbaus darzustellen sowie die Instrumente und Maßnahmen zu benennen, die notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen und dabei den Anforderungen der Leitlinien gerecht zu werden.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen den grundsätzlichen wohnungspolitischen Zielen, innerstädtische Wohnraumpotenziale unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen zu aktivieren. Mit der Absicht im Geltungsbereich anteilig mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen, wird ein weiteres wichtiges wohnungspolitisches Anliegen des „StEP Wohnen 2030“ erfüllt.

Um die Bewohnerinnen und Bewohner Berlins auch künftig mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können und die Mietpreissteigerung zu dämpfen, sollen bis 2030 194.000 Wohnungen gebaut werden. Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Da die derzeit benannten Potenziale für maximal 179.000 Wohnungen reichen, müssen für mindestens 15.000 Wohnungen zusätzliche Flächen gefunden werden.

Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren)

Der durch die Senatssitzung vom 12.04.2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren Teil 3 (StEP Zentren 3) formuliert die Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels und Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur, insbesondere Maßnahmen der stadtentwicklungsplanerischen Planungs- und Steuerungsinstrumente. Für den Bezirk Treptow-Köpenick werden das Zentrum Schöneweide als Stadtteilzentrum sowie die Rudower Chaussee und die Dörfeldstraße als Ortteilzentren festgelegt. Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-17 VE wird weder im Zentrenkonzept noch im spezifischen Fachmarktconcept Berlin dargestellt.

Das Zentrenkonzept weist den benachbarten Standort Stubenrauchstraße / Eisenhutweg als Solitärstandort für Bau- und Gartenmarktsortimente aus. Der Baumarktanbieter „Globus“ ist dort ansässig.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Berliner Senat hat am 25.01.2011 den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe beschlossen. Der StEP Industrie und Gewerbe hat die Funktion, den Flächennutzungsplan unter sektoralen Aspekten zu vertiefen und zu präzisieren und definiert Leitlinien für die weitere Flächenentwicklung und Bauleitplanung. Mit dem StEP Industrie und Gewerbe werden die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen zur Flächensicherung und -vorsorge für die Berliner Wirtschaft geschaffen.

Das in den StEP Industrie und Gewerbe integrierte Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) enthält alle größeren zusammenhängenden Gewerbestandorte, denen innerhalb der gewerblichen Flächenkulisse eine herausragende Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung Berlins zukommt. Diese Standorte unterliegen einer besonderen Sicherung, die auf ein klar abgegrenztes Spektrum von produktionsgeprägten Nutzungen ausgerichtet ist.

Zentrales Ziel ist die Sicherung der Industrie- und Gewerbestandorte für produktionsgeprägte Nutzungen. Deshalb sollen in den Gebieten des Entwicklungskonzepts Betriebe des großflächigen Einzelhandels, selbstständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht angesiedelt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat begonnen, den StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 zu aktualisieren.

Der StEP Industrie und Gewerbe stellt in seinem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit Fachmarkttagglomeration gemäß FNP dar.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der StEP Klima (Stand: 31.05.2011) widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er rückt dabei die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Er formuliert weiterhin Abwägungs- und Steuerungsaufgaben.

Das Plangebiet und seine Umgebung werden im StEP Klima als Siedlungsbereich mit Potenzialen zur bioklimatischen Entlastung dargestellt. Es wird die Pflanzung von Stadtbäumen in Siedlungsräumen und die Qualifizierung von Grün- und Freiflächen vorgeschlagen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für die Minimierung des klimatischen Eingriffs zu berücksichtigen.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärminderungsplan

Der Senat von Berlin hat auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungsärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Plan wird mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 (beschlossen am 06.01.2015) fortgeschrieben. Er enthält Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen, die durch den Verkehrslärm entstehen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 stellt für das Plangebiet nahezu flächendeckend Lärmpegel bis 67 dB(A) dar. In der Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einem Lärmpegel von 59 bis 62 dB(A). Gemäß dem in der Handreichung enthaltenden Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt tagsüber für das gesamte und nachts für große Teile des Plangebiets eine hohe Lärmbelastung vor.

Eine Überplanung der Flächen mit lärmsensiblen Nutzungen ist möglich. Bei der weiteren Planung sind jedoch aktive Lärminderungsmaßnahmen zu prüfen und Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur zu berücksichtigen. Bei der Bewertung und Bewältigung der o.g. Lärmkonflikte wird der Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" im weiteren Planungsverfahren herangezogen.

I.3.6 Bereichs- / Bezirksentwicklungsplanung

Infrastrukturkonzept 2015 - Bezirksliches Konzept zur Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur in Treptow-Köpenick

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 die zehn Grundsätze des „Infrastrukturkonzeptes 2015 - Bezirksliches Konzept zur Entwicklung der sozialen und

grünen Infrastruktur in Treptow-Köpenick“ als Steuerungs- und Handlungsinstrument für die Infrastruktursicherung für den Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen (BA-Vorlage 459/2016).

Der Abgleich der realen Bevölkerungsentwicklung mit dem prognostizierten Zuwachs zeigt, sodass bereits kurzfristig in einigen Prognoseräumen des Bezirks ein höherer Infrastrukturbedarf als erwartet besteht. Angesichts knapper Flächenverfügbarkeit hat bei nachweislichem Bedarf die Flächensicherung für Infrastruktur Vorrang vor anderen Entwicklungen. Hierbei steht die Entwicklung für Grundschulen vor anderen Infrastrukturarten im Fokus. Um Synergien zu nutzen, sind bei der Entwicklung / Qualifizierung die Standorte multifunktional auszurichten.

Aus der Analyse heraus liegt ein Schwerpunkt bei der Bedarfssicherung für Grundschulen in Adlershof / Johannisthal. Zudem wurde der Standortbedarf für mindestens eine weiterführende Schule ermittelt.

Bereichsentwicklungsplanung - Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 für den Bezirk Treptow-Köpenick ist durch Beschlussfassung des Bezirksamts am 21.06.2016 (BA-Vorlage 470/2016) und am 21.07.2016 von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) und als Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009 von der BVV Treptow-Köpenick beschlossen worden. Es ist als Ergebnis einer vom Bezirk beschlossenen, sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche und deren Einzugsgebiete.

I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE wird nördlich vom Bebauungsplan XV-58ba begrenzt (festgesetzt am 06.08.2012), der öffentliche Straßenverkehrsflächen und Mischgebiete ausweist.

Östlich schließen die Geltungsbereiche des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XV-58bb-1 (Aufstellungsbeschluss am 27.11.2013) sowie des am 26.06.2006 festgesetzten Bebauungsplans XV-58bb an. Letzterer setzt Gewerbe- und Sondergebiete fest.

Der Bebauungsplan XV-58bb-1 überplant wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-17 VE Teile des Bebauungsplans XV-58bb und sieht eine Änderung der Baugebiete (Gewerbefläche in Sondergebietsfläche) und einzelner Festsetzungen vor. Als Nutzungsziel ist ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel, Freizeitnutzungen und Dienstleistungen vorgesehen.

I.3.8 Angrenzende planfestgestellte Maßnahmen und Flächen

Planfeststellungen sind von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfs ist zugleich die Grenze der planfestgestellten Autobahn BAB 113. Daraus resultieren Anforderungen, die im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten sind.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit Kaufvertrag vom 07.12.2016 hat die Vorhabenträgerin, die Eisenhutweg 54-76 Grundstücksgesellschaft mbH, die Fläche des heutigen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE mit einer Größe von insgesamt ca. 3,2 ha im Südwesten des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ unmittelbar nördlich der BAB 113 erworben. Aufgrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum hat sich die Grundstückseigentümerin entschlossen, einen Wohnstandort zu entwickeln.

Der Standort war lagebedingt an der Autobahn BAB 113 bisher für eine autoaffine Gewerbe- und Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Freizeitnutzungen“ vorgesehen; der entsprechende Bebauungsplan XV-58bb ist im Jahr 2006 festgesetzt worden. Das Wohnen wurde an diesem Standort aufgrund der hohen Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen nicht in Erwägung gezogen. Wohnungsbau wurde an anderen geeigneteren Standorten in der Entwicklungsmaßnahme realisiert.

Mit der Verfahrenseinleitung des Bebauungsplans XV-58bb-1 sollten auf Teilflächen des Bebauungsplans XV-58bb Festsetzungen der absoluten Einzelhandelskontingentierung an die aktuelle Rechtsprechung angepasst und Sondergebietsflächen zugunsten von Gewerbeflächen zurückgenommen werden. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB sprach sich die nunmehr neue Grundstückseigentümerin für die Änderung der Nutzungsziele in Wohnen aus. Aufgrund der wohnungsbaupolitischen Ziele des Landes Berlin wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnbauflächen geprüft. Die Grundstückseigentümerin konnte nachweisen, dass ein Wohnbauvorhaben mit Schallschutzmaßnahmen an diesem Standort gesundheitsverträglich und wirtschaftlich ist. Für die nordwestliche Teilfläche des Geltungsbereichs des XV-58bb-1 soll das Planungsziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgegeben werden. Die Änderung der Entwicklungsziele für das Plangebiet wird von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe mitgetragen.

Zur Realisierung des konkreten Vorhabens wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE am 30.01.2018 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gefasst. Die Eisenhutweg 54-76 Grundstücksgesellschaft mbH erfüllt die gesetzlichen Anforderungen gem. § 12 Abs. 1 BauGB. Sie ist berechtigt, als Eigentümerin das Vorhaben auf dem Baugrundstück zu errichten, sowie bereit und in der Lage, die erforderlichen (inneren) Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Referate II C / IV D) führt das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig die Änderung des Geltungsbereiches des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XV-58bb-1 beschlossen, der ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Freizeitnutzungen und Dienstleistungen“ auf den östlich angrenzenden Grundstücken (Eisenhutweg 78, 80, 84 und 86) sichern soll. Der Geltungsbereich wurde um die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE eingeschränkt.

I.5 Vorhaben

Projektbeschreibung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung des Neubauvorhabens mit rund 600 Wohnungen geschaffen werden. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Als besondere Maßgabe ist dabei der Schutz der geplanten Wohnungen vor den Verkehrslärmmissionen der Autobahn BAB 113 anzusehen. Der städtebauliche Entwurf des Vorhabens sieht derzeit drei Varianten vor, die je eine andere städtebauliche Kubatur aufweisen (siehe Ausstellungstafeln). Die GRZ der Hauptanlagen liegt jeweils bei ca. 0,33, die GFZ zwischen 1,6 und 1,7. Die Geschossfläche liegt bei etwa 53.000 m².

Das neue Wohnquartier soll durch eine Privatstraße erschlossen werden, die entlang der äußeren Grundstücksgrenzen verläuft. Die von der Vorhabenträgerin für erforderlich angesehenen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ein Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin abzuschließen. In diesem Vertrag wird sich die Vorhabenträgerin u.a. dazu verpflichten, das Vorhaben mit den derzeit rund 600 Wohnungen und der Kita sowie die Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Teil des Entwicklungsbereiches Berlin-Johannisthal / Adlershof und seiner Anpassungsgebiete. Gemäß §§ 165 bis 171 BauGB gelten die Vorschriften für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist in städtebaulichen Entwicklungsbereichen nicht anzuwenden.

Dessen ungeachtet beabsichtigt die Vorhabenträgerin, 50 % der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten. Sie sollen nach Fertigstellung von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden.

II PLANINHALT

II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-17 VE dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Ziel ist die Errichtung eines innerstädtischen und gut erschlossenen Wohnquartiers.

Für ganz Berlin werden laut Mitteilung der Wohnungsbauleitstelle steigende Haushaltszahlen prognostiziert, die einen Mehrbedarf an Wohnraum auslösen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dazu beitragen, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und deren Bedarf zur Versorgung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines konkreten städtebaulichen Vorhabens und damit die Grundlage zur Entwicklung der potentiellen Siedlungsfläche im Entwicklungsbereich Adlershof. Das neue Wohngebiet am Eisenhutweg soll in Geschosswohnungsbauweise realisiert werden. Mit der kompakten Bebauung soll ein städtebaulicher Übergang zwischen den westlich und nördlich bestehenden Einfamilienhausgebieten und den östlich gelegenen Gewerbegebieten geschaffen werden.

Nach Vorstellung und Diskussion der derzeit vorliegenden drei städtebaulichen Konzepte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, wird eine Variante ausgearbeitet, die die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan bilden soll. Die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der Planungsziele werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die geplante Wohnnutzung soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Neben der Wohnnutzung sind auch ergänzende (untergeordnete) Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Die geplante Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Sie wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen sollen einerseits einen Übergang zur umliegenden Bebauung ermöglichen, andererseits soll mit den entsprechenden Gebäudehöhen eine schalltechnische Abschirmung zur Lärmquelle Autobahn für die Wohngebiete hergestellt werden. Die Geschosse variieren von drei (zum Eisenhutweg) bis zu sieben Vollgeschosse (zur Autobahn).

Im städtebaulichen Konzept sind oberirdische Stellplätze und eine Tiefgarage vorgesehen.

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Eisenhutweg) erschlossen. Die innere Erschließung des Gebietes (Privatstraße) soll vor allem im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Mit einer schalltechnischen Untersuchung müssen die Schallimmissionen für das Vorhaben hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht werden. Für schutzwürdige Nutzungen sind hier vor allem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Abwägungsgrundlage. Zudem sind die Hinweise des Berliner Leitfadens zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen das Wohnen mit den verkehrsbedingten Schallimmissionen vereinbar ist und ob zur Minimierung der Auswirkungen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen (Ausrichtung der Wohnräume, bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen / Fensterkonstruktionen / Belüftungsanlagen, Abstände etc.).

Darüber hinaus sind grünordnerische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffen. Dazu zählen:

- Dachbegrünungen,
- Einhaltung einer Vorgartenzone zum Eisenhutweg,
- das Pflanzen von Bäumen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der baulichen Dichte zu erhalten,
- die Herstellung und Begrünung von Niederschlagsversickerung.

Des Weiteren bedarf es der planungsrechtlichen wie auch vertraglichen Sicherung von wohnungsnahen Grün- und öffentlichen Spielplatzflächen für das neue Wohnquartier.

Konkrete Festsetzungen können im Vorentwurf noch nicht formuliert werden. Dazu ist zunächst eine städtebauliche Variante der drei Vorschlägen für das Vorhaben abzustimmen, auf deren Grundlage der vorhabenbezogene Bebauungsplan festzusetzen ist. Auch ist im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit die Ausgleichsfestsetzungen des zu überplanenden Bebauungsplans XV-58bb für einen Ausgleich des geplanten Vorhabens übernommen werden müssen, um die ursprünglich geplante Entwicklung zu erhalten.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird vor dem Hintergrund der Planungsziele für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17 VE durch folgende Umstände und Wirkungen berücksichtigt:

- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum;
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, durch Revitalisierung von bestehenden Siedlungsflächen.

Zudem wird mit der geplanten baulichen Entwicklung eine deutlich geringere Versiegelung verursacht als bei der zulässigen gewerblichen Nutzung, so dass der Schonung der Umwelt Rechnung getragen wird.

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichwohl sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund ist für die Beschreibung der Umweltbelange und für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt ein Umweltbeitrag in Auftrag gegeben worden. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbeitrag fortgeschrieben. Die durch das Vorhaben erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen mit den Ausgleichsfestsetzungen des gültigen XV-58bb abgeglichen werden und entsprechend dem Eingriff durch das geplante Vorhaben neu bestimmt werden.

III.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-17 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von ca. 600 Wohneinheiten geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, einen Wohnanteil von 50 % als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu realisieren. Damit soll dem hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden.

Die besonderen Schallschutzanforderungen für die Wohnnutzung sollen durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden. Die lärmabschirmende neue Bebauung kommt den bestehenden Wohngebäuden am Eisenhutweg zu Gute.

Insgesamt wird sich der Bebauungsplan positiv auf die Wohnbedürfnisse auswirken.

In Hinblick auf die benachbarten Gewerbebetriebe werden die Auswirkungen des neuen Wohnquartiers auf die Arbeitsstätten im weiteren Verfahren geprüft.

III.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Nach der derzeitigen Projektplanung werden im Plangebiet ca. 600 Wohnungen entstehen, die einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen auslösen. Gemäß der städtebaulichen Konzeption könnte eine Geschossfläche von insgesamt ca. 53.000 m² auf dem Baugrundstück umgesetzt werden.

Für die überschlägige Bedarfsermittlung werden die „Aktualisierten Planungsannahmen für Soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen für Wohnungsneubau (12 / 2013)“ (SenStadtUm, Ref. I A) und Richtwerte für soziale und grüne Infrastruktur vom Juni 2016 zugrunde gelegt. Dabei wird als Planungsannahme eine fiktive Zahl von einer Wohneinheit (WE) je 100 m² Geschossfläche und eine durchschnittliche Belegung mit zwei Einwohnern je WE angenommen.

Bei der festzusetzenden Geschossfläche von 53.000 m² ergibt sich im vorliegenden Fall eine fiktive Zahl von 530 Wohnungen und 1.060 Bewohnern. Daraus ergibt sich ein voraussichtlicher Bedarf an etwa 48 Plätzen in Kindertagesstätten und etwa 58 Grundschulplätzen¹.

Die Vorhabenplanung sieht eine Kita mit 80 Plätzen vor, die über den ursächlichen Bedarf von 48 Plätzen hinaus geht. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt über eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag. Die konkrete Verortung der Kita ist in einem Lageplan zu bestimmen. Dieser wird Anlage zum Durchführungsvertrag. Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an Grundschulplätzen soll durch die geplante Gemeinschaftsschule in unmittelbarer Umgebung am Eisenhutweg / Hermann-Dorner-Allee abgedeckt werden.

III.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf das vorhandene Verkehrsnetz, die durch das Bauvorhaben entstehen, werden im weiteren Planverfahren durch ein Verkehrsgutachten ermittelt. Derzeit liegt ein Vorentwurf vom Büro LK Argus (Stand April 2018) vor. Ergebnis der vorläufigen Untersuchung ist, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu erwarten sind.

¹ 1.060 EW x 1 % Jahrgangsstärke x 6 Jahrgänge, Versorgungsgrad Kita 75 %, Grundschule 90 %

III.5 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die Vorhabenträgerin wird sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in einem Vertrag mit dem Land Berlin zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der dafür anfallenden Kosten verpflichten. Deshalb sind Ausgaben sowie Auswirkungen auf die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Landes Berlin nicht zu erwarten.

IV VERFAHREN

IV.1 Aufstellungsbeschluss

Am 24.11.2017 hat die Vorhabenträgerin auf Grundlage eines konkreten Konzeptes einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Mit Schreiben vom 05.05.2017 wurde die gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert. Darüber hinaus wurden die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie das Stadtplanungsamt des Bezirksamts Treptow-Köpenick vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens über die beabsichtigte Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Hinweise und Anmerkungen der Fachabteilungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Am 30.01.2018 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-17 VE beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt von Berlin am 23.02.2018 auf S. 1050 veröffentlicht.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).