



Vorlage zur Beschlussfassung Initiator: Bezirksamt - Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung u. Umwelt	Drucksache-Nr: 0334/XX Datum: 27.04.2017				
Beschluss über den Bebauungsplan 12-26B-1 vom 08. Juni 2015 und über den Entwurf der Rechtsverordnung für die Grundstücke Blankestraße 4, 5, 7, 8, 8A und 8B sowie Gotthardstraße 92, 96 und 100					
Beratungsfolge: <table><tr><td><i>Datum</i></td><td><i>Gremium</i></td></tr><tr><td>10.05.2017</td><td>BVV Reinickendorf BVV/008/2017</td></tr></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	10.05.2017	BVV Reinickendorf BVV/008/2017
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>				
10.05.2017	BVV Reinickendorf BVV/008/2017				

Beschlussvorschlag:

1. Gegenstand des Antrages

Vorlage zur Beschlussfassung für die Bezirksverordnetenversammlung betreffend des Beschlusses über den Bebauungsplan 12-26B-1 vom 08. Juni 2015 und über den Entwurf der Rechtsverordnung für die Grundstücke Blankestraße 4, 5, 7, 8, 8A und 8B sowie Gotthardstraße 92, 96 und 100

2. Beschlussentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

- I. Der vom Bezirksamt vorgelegte Bebauungsplanentwurf 12-26B-1 vom 08. Juni 2015 für die Grundstücke Blankestraße 4, 5, 7, 8, 8A und 8B sowie Gotthardstraße 92, 96 und 100 wird beschlossen.
- II. Der Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan 12-26B-1 wird beschlossen.

3. Begründung

Siehe Anlage

4. Rechtsgrundlagen

- § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722))

- § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)
- § 36 Abs. 2b Bezirksverwaltungsgesetz Berlin (BezVwG Bln) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 693)

5. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Keine

6. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

Anlagen:

- a) Städtebaulicher Vertrag vom 02.07.2015, Änderungsvereinbarungen vom 10.11.2015 und vom 29.09.2016
- b) Bebauungsplanentwurf 12-26B-1 einschließlich der textlichen Festsetzungen
- c) Begründung zum Bebauungsplanentwurf 12-26B-1
- d) Entwurf der Rechtsverordnung

Frank Balzer
Bezirksbürgermeister

Städtebaulicher Vertrag (vom 02.07.2015)

über die bauliche Entwicklung des Grundstücks Gotthardstraße 96/ Blankestraße 5, 8B im
Bezirk Reinickendorf im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 12-26B-1

zwischen

dem Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

nachstehend "Bezirk" genannt,

und der Akademia Residenz – Berlin GmbH

Gotthardstraße 96

13403 Berlin-Reinickendorf

vertreten durch Herrn Dunkelberg und Herrn Gütter

nachstehend Vorhabenträger genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Auf dem Grundstück Gotthardstraße 96/ Blankestraße 5, 8B in Berlin-Reinickendorf wurde 1993 ein viergeschossiges Hotel errichtet. Im Kontext der Schließung des Flughafens Berlin Tegel wurde die Immobilie im Jahr 2014 veräußert. Der neue Eigentümer (im Folgenden Vorhabenträger genannt) hat die Absicht das Hotel in der Form eines Studentenwohnheims einer neuen Nutzung zuzuführen. Hier sollen künftig 304 Wohneinheiten entstehen.

Die Liegenschaft liegt innerhalb des Geltungsbereichs des im Jahre 2012 festgesetzten, einfachen Bebauungsplans 12-26B, der vor dem Hintergrund der „Spielhallenproblematik“, die zulässigen Nutzungsarten für den betroffenen Bereich neu regelt. Aufgrund des planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiets, welches Wohnen grundsätzlich ausschließt, besteht hinsichtlich der geplanten Nutzung Regelungsbedarf.

Der Bezirk Reinickendorf unterstützt das Bestreben des Vorhabenträgers und erklärte sich im Vorfeld dazu bereit, durch eine Überplanung des fokussierten Teilbereichs den Bebauungsplan 12-26B abzuändern.

Der neue am 29.04.2014 aufgestellte Bebauungsplan mit der Bezeichnung 12-26B-1 dient der Verwirklichung eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes, in dem durch die Festsetzung eines Kerngebietes die Nutzung des Gebäudes als Studentenwohnheim ermöglicht und die Herstellung einer privaten Parkanlage festgesetzt wird. Zusätzlich werden angren-

zende Mischgebietsflächen ausgewiesen. Auftretende planerische Konflikte werden somit bewältigt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens geschaffen.

Berlin dürfen aus der Planung heraus keine finanziellen Lasten entstehen. Der vorliegende Vertrag enthält daher abschließende Regelungen zur Übernahme von Kosten durch den Vorhabenträger insbesondere für die Errichtung einer Kindertagesstätte (KITA), die Kostenübernahme erforderlicher Gutachten, die Herstellung einer privaten Grünfläche sowie für weitere Meidungs- und Minderungsmaßnahmen.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die in Anlage 1 dargestellte umrandete Fläche.

(2) Übernahme von Kosten für Gutachten und Presseveröffentlichungen:

Für das zur Realisierung des Vorhabens notwendige Bebauungsplanverfahren sind verschiedene Untersuchungen erforderlich. Die anfallenden Kosten für Gutachten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Dazu zählen auch die im Kontext der öffentlichen Auslegung entstehenden Kosten durch erforderliche Presseveröffentlichungen.

(3) Regelung des Betriebes eines Studentenwohnheims oberhalb des ersten Vollgeschosses auf 7.500 m² der Geschossfläche (MK siehe Anlage 2).

(4) Errichtung und Betrieb einer Kindertagesstätte (KITA) im Erdgeschoss des Gebäudes einschließlich Sicherung der dazugehörigen Freiflächen:

Im Rahmen der Realisierung des Studentenwohnheims mit 304 Wohneinheiten wird ein Bedarf von rd. 19 KITA-Plätzen induziert. Die Neuplanung des Areals bedingt zusätzlich eine Umwidmung der nördlich angrenzenden Fläche zu Mischgebiet (MI). Aus dieser Ausweisung lässt sich ein zusätzlicher Bedarf von 4 weiteren Plätzen ableiten. Im Planungsraum um das Vertragsgebiet herum gibt es hinsichtlich des Angebots an KITA-Plätzen keine freien Kapazitäten, so dass insgesamt 23 KITA-Plätze mit dazugehörigen Freiflächen im Plangebiet selbst abzudecken sind.

(5) Herstellung einer privaten Parkanlage sowie weitere Meidungs- und Minderungsmaßnahmen auf dem Plangrundstück und am Objekt:

Das Grundstück ist sehr dicht bebaut und zu einem Großteil versiegelt. Studentisches Wohnen ist jedoch aus Sicht des Bezirks ausdrücklich erwünscht. In diesem Zusammenhang ge-

währleistet die zu entsiegelnde und als private Parkanlage nezugestaltende Grünfläche auf dem Grundstück Blankestraße 8B (siehe Anlage 4) ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität im Freien.

Der Außenanlagenplan (Anlage 4) sieht darüber hinaus zusätzliche Maßnahmen, wie die Begrünung der vorhandenen Tiefgaragen und der offenliegenden Fassadenteile vor.

Durch die Herstellung einer privaten Parkanlage sowie weiterer Meidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Optimierung der mikroklimatischen Bedingungen angestrebt und gleichzeitig die zugelassene hohe bauliche Dichte des Baugrundstücks substituiert.

(6) Der Bezirk betreibt das Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans für das Vertragsgebiet (Grundstück Gotthardstraße 96/ Blankestraße 5, 8B). Er führt die hoheitlichen Verfahrensschritte bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes durch. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung des Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung des Bezirks für die Aufstellung und den Inhalt des Bebauungsplans hergeleitet werden.

§ 2 Städtebauliche Planungen und Nutzungskonzept

(1) Diesem Vertrag liegen folgende Planungen zugrunde:

- Bebauungsplanentwurf 12-26B-1 vom 03.03.2015 (Anlage 2)
- Nutzungskonzept (Anlage 3)
- Außenanlageplan (Anlage 4)

(2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass es bei der Planung im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu Konkretisierungen und Ergänzungen kommen kann. Die endgültigen Planungs- und Nutzungsdaten werden erst durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Der Vertrag ist im Falle wesentlicher Abweichungen gemäß § 11 Abs. 3 anzupassen.

§ 3 Übernahme von Kosten für Gutachten und Presseveröffentlichungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die aus dem Bebauungsplanverfahren resultierenden Untersuchungen (z.B. Lärmgutachten) auf eigene Kosten durchzuführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, die anfallenden Kosten aus den im Rahmen der öffentlichen Auslegung erforderlichen Presseveröffentlichungen zu übernehmen.
- (3) Die übertragenen Maßnahmen sind im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für die vom Vorhabenträger angestrebte Bebauung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Der Vorhabenträger führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.

§ 4 Nutzungsbindung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, studentisches Wohnen oberhalb des ersten Vollgeschosses auf mindestens 7.500 m² der zulässigen Geschossfläche zu realisieren. Für den übrigen Teil der Geschossfläche ist außerhalb des ersten Vollgeschosses allgemeines Wohnen zugelassen (entspricht in etwa der Fläche des Dachgeschosses).

§ 5 Soziale Infrastruktur

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss des Studentenheims mit 23 KITA-Plätzen zu errichten und durch einen geeigneten Träger dauerhaft zu betreiben.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine ca. 160 m² große, nutzbare Spielfläche (7m² je KITA-Kind) für die Kindertagesstätte auf dem Gelände herzustellen.

§ 6 Herstellung einer privaten Parkanlage sowie weitere Meidungs-und Minderungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, die Fläche des Parkplatzes zu entsiegeln und hier eine parkartig gestaltete Grünanlage von mindestens 800 m² für die Bewohner des Studentenwohnheims herzustellen und diese langfristig zu erhalten und zu unterhalten. Eine Integration der Spielfläche für die KITA kann erfolgen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, die offenliegenden Fassaden mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen oder alternativ Bäume entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf unversiegelter Fläche zu pflanzen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, soweit technisch möglich, das Dach des Studentenwohnheims zu begrünen und die Bepflanzungen zu erhalten.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu die Tiefgarage außerhalb der Zu- und Durchfahrten sowie anderer erforderlicher versiegelter Flächen zu begrünen. Sie ist - wo technisch möglich - mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und langfristig zu unterhalten.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, die unter 1 – 3 genannten Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.
- (6) Die unter 1 – 3 genannten Maßnahmen werden in einem detaillierten Außenanlageplan dargestellt. Dieser wird mit dem Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz des Bezirksamtes Reinickendorf abgestimmt und Anlage dieses Vertrags.
- (7) Mit der Umsetzung der Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger anerkannte Fachfirmen des Garten- und Landschaftsbaus beauftragt. Die Beauftragung erfolgt in Abstimmung mit dem Bezirk.
- (8) Die Anlage der privaten Parkanlage muss spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme des Studentenwohnheims fertiggestellt sein.

§ 7 Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die übertragenen Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk durchzuführen.
- (2) Der Vorhabenträger benennt einen Mitarbeiter, der in projektleitender Funktion als Kontaktperson zur Verfügung steht.
- (3) Der Vorhabenträger hat den Bezirk über den jeweiligen Stand der Planung und Durchführung zu unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen.
- (4) Der Vorhabenträger wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er zur Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit dem Bezirk an Dritte weitergeben. Er hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.
- (5) Der Vorhabenträger wird sicherstellen, dass die Verpflichtungen dieses Vertrages für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke durch ihn oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind.
- (6) Der Vorhabenträger wirkt auf eine sparsame und umweltverträgliche Energieanwendung hin.

§ 8 Verpflichtungen des Bezirks

- (1) Der Bezirk wird den Vorhabenträger im Rahmen seiner Möglichkeiten und bestehender Rechtsvorschriften unterstützen.
- (2) Der Bezirk hat das Verfahren zum Bebauungsplan 12-26B-1 eingeleitet und führt dieses mit dem Ziel einer Festsetzung fort. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

(3) Der Bezirk verpflichtet sich, die vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraulich zu behandeln, soweit dies nicht für die Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist.

§ 9 Anpassung und Kündigung

(1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt.

(2) Der Bezirk kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger Pflichten in den vereinbarten Fristen trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist nicht einhält und er die Nichteinhaltung zu vertreten hat oder wenn der Vorhabenträger seine Zahlungen einstellt oder über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens zugelassen wurde. Liegen die Kündigungsvoraussetzungen nur für Teile des Vertragsgebietes vor, so wird der Bezirk den Vertrag nur insoweit kündigen, als die Fortsetzung des Vertrages für die restlichen Bereiche möglich und zumutbar ist.

(3) Da der Vertrag den Bezirk nicht zu einer bestimmten Planung verpflichtet, werden sich die Vertragspartner im Falle wesentlicher Abweichungen des künftigen Bebauungsplans gegenüber dem in diesem Vertrag angenommenen Planungskonzept um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen. Die Vertragspartner werden in diesem Fall jeder zumutbaren und sachgerechten Lösung im Sinne dieses Vertrages zustimmen.

(4) In allen Fällen der Vertragsbeendigung hat der Vorhabenträger alle von Berlin zur Durchführung dieses Vertrages zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben.

(5) Sollte der Bebauungsplan nicht wirksam werden, sind Ersatzansprüche gegen den Bezirk ausgeschlossen.

§ 10 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem Willen der Parteien möglichst nahe kommen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass in dem Vertrag übernommene Verpflichtungen gegen das Kausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB oder das Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 BauGB verstoßen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

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

§ 11 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Diesem Vertrag liegen vier Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden gelesen bzw. erörtert.

.....

Ort, Datum

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift Bezirk

.....

Unterschrift Vorhabenträger

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Vertragsgebiet

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf 12-26B-1 vom 28.04.2015

Anlage 3: Nutzungskonzept vom 17.06.2015

Anlage 4: Außenanlagenplan

Vereinbarung vom 10.11.2015 über die Änderung des städtebaulichen Vertrages vom 24.06.2015 / 2.07.2015

über die bauliche Entwicklung des Grundstücks Gotthardstraße 96/ Blankestraße 5, 8B im Bezirk Reinickendorf im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 12-26B-1

zwischen

dem Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

nachstehend "Bezirk" genannt,

und der Akademia Residenz – Berlin GmbH

Gotthardstraße 96

13403 Berlin-Reinickendorf

vertreten durch Herrn Dunkelberg und Herrn Gütter

nachstehend Vorhabenträger genannt,

wird folgende Vereinbarung zur Änderung des o.g. städtebaulichen Vertrages geschlossen:

Vorbemerkung

Es bestehen erweiterte Brandschutzanforderungen für behindertengerecht ausgestattete Zimmer. Hierfür wären erhebliche Umbauten notwendig. Da es sich nur um vier Wohneinheiten handelt, ist es zweckmäßig, diese in das Erdgeschoss zu verlegen. Hier bestehen ausreichend ebenerdige Rettungsmöglichkeiten. Der vorgesehene Platz ist für die Einrichtung von Wohnräumen geeignet, da eine Belichtung und Besonnung der Räume ausreichend gegeben ist. Freiflächen können den Wohneinheiten auf der Südwestseite des Gebäudes direkt zugeordnet werden. Der Vertrag schließt bisher Wohnen im Erdgeschoss aus.

Des Weiteren sind die vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Einrichtung einer Kindertagesstätte nach dem Vertragsmuster der bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angesiedelten Wohnungsbauleitstelle anzupassen.

Gemäß § 10 Abs. 3 wird der Vertrag vom 24.06. / 02. 07. 2015 daher durch die vorliegende Vereinbarung wie folgt geändert:

Art. 1

§ 1 Abs. 3 des Vertrages wird wie folgt gefasst:

„Regelung des Betriebes eines Studentenwohnheims oberhalb des ersten Vollgeschosses auf 7.500 m² der Geschossfläche (MK 2 siehe Anlage 2) mit Ausnahme von vier behindertengerechten Wohneinheiten, welche im Erdgeschoss eingerichtet werden können.“

§ 1 Abs. 4 des Vertrages wird wie folgt geändert:

In Satz 2 muss es heißen: *„...wird ein Bedarf von 14 KITA-Plätzen induziert.“* In Satz 3 muss es heißen: *„...lässt sich ein zusätzlicher Bedarf von 2 weiteren Plätzen ableiten.“* In Satz 4 letzter Halbsatz muss es heißen: *„...so dass insgesamt 16 KITA-Plätze mit dazugehörigen Freiflächen im Plangebiet selbst abzudecken sind.“*

Art. 2

§ 4 des Vertrages wird folgender Satz angefügt:

„Abweichend davon können vier behindertengerechte Wohneinheiten im Erdgeschoss eingerichtet werden, wenn eine ausreichende Belüftung und Besonnung der Räume gewährleistet ist. Die Gesamtzahl von 304 Wohneinheiten darf jedoch nicht überschritten werden.“

Art. 3

§ 5 des Vertrages wird wie folgt gefasst:

- (1) *Durch den geplanten Bau von insgesamt 304 Studentenzimmern entsteht nach den diesem Vertrag zugrunde liegenden Berechnungen (Anlage 5) ein Bedarf von 14 KITA-Plätzen.*
- (2) *Der sich ergebende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich im Prognoseraum 1210, Reinickendorf-Ost nicht decken.*
- (3) *Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Erdgeschoss des Gebäudes Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5 eine Kindertagesstätte für mindestens 14 KITA-Plätzen nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielflächen (7 m² /Kind) und Außenanlagen zu errichten.*
- (4) *Der Vorhabenträger wird die Kindertagesstätte einem geeigneten Träger zum ortsüblichen, von der zuständigen Senatsverwaltung akzeptierten Mietzins überlassen und den Betrieb sichern, der die Voraussetzungen des § 45 SGB VIII erfüllt. Die Auswahl erfolgt im Einvernehmen mit dem Jugendamt, Fachteam Jugendhilfeplanung, des Bezirks Reinickendorf.*

- (5) Die mängelfreie Herstellung der Kindertagesstätte ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Studentenwohnungen gegenüber dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirks Reinickendorf nachzuweisen.
- (6) Darüber hinaus erklärt sich der Vorhabenträger bereit, bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 12-26B-1 die Kapazität der KITA auf mindestens 16 Plätze zu erweitern, um den durch das Plangebiet ausgelösten Bedarf zu decken.

Art. 4

Dem Vertrag wird folgende Anlage beigelegt:

„Anlage 5

Berechnungsschlüssel

Der Berechnungsschlüssel für die Ermittlung der erforderlichen KITA-Plätze stellt sich nach dem Berliner Modell wie folgt dar:

Bruttogrundfläche Wohnen [m²] / 100 [durchschnittliche Größe einer Wohnung in m²] x 2 [Anzahl der Personen, die eine Wohneinheit bewohnen] x 0,06 [6 Prozent der Einwohner im Kita-fähigen Alter] x 0,75 [Versorgungsgrad] = Anzahl des vorhabenbezogenen zusätzlichen Bedarfs an Plätzen in Kindertageseinrichtungen. In Misch- und Kerngebieten mit Wohnanteil ist von der Hälfte der Bruttogrundfläche auszugehen.

Vertragsgrundstück:

Durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes steht die Anzahl der der Wohneinheiten (WE) bereits fest. Für das Vertragsgrundstück werden daher abweichend vom Berechnungsschlüssel 304 Studentenzimmer, jedoch als mit jeweils nur einer Person (EW) belegt, betrachtet.

$$304 \text{ Studentenzimmer} \times 1 \text{ EW / Zimmer} = 304 \text{ EW}$$

$$304 \text{ EW} \times 0,06 \times 0,75 = \mathbf{14 \text{ KITA-Plätze}}$$

Übrige Mischgebietsflächen:

$$\text{Gotthardstraße 92} \quad 3.367 \text{ m}^2 \text{ anr. Baufläche} \times 1,2 \text{ (GFZ)} \quad = 4.040 \text{ m}^2 \text{ GF}$$

$$\text{Blankestraße 7-8A} \quad 931 \text{ m}^2 \text{ anr. Baufläche} \times 0,25 \text{ (zus.GFZ über Bestand)} = \underline{158 \text{ m}^2 \text{ GF}}$$

$$= 4.198 \text{ m}^2 \text{ GF}$$

$$4.198 \text{ m}^2 \text{ GF} : 100 \times 0,5 = 21 \text{ WE}$$

$$21 \text{ WE} \times 2 \text{ EW/WE} = 42 \text{ EW}$$

$$42 \text{ EW} \times 0,06 \times 0,75 = \mathbf{2 \text{ KITA- Plätze}}$$

Gesamtanzahl KITA-Plätze:

$$14 + 2 = \mathbf{16 \text{ KITA-Plätze}}$$

.....

Ort, Datum

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift Bezirk

(Herr Helmuth-Paland, Fachbereichsleiter)

.....

Unterschrift Vorhabenträger

(Herr Dunkelberg, Akademia Residenz-Berlin GmbH)

Vereinbarung vom 29.09.2016 über die Änderung des städtebaulichen Vertrages vom 24.06.2015 / 2.07.2015

über die bauliche Entwicklung des Grundstücks Gotthardstraße 96/ Blankestraße 5, 8B im Bezirk Reinickendorf im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 12-26B-1

zwischen

dem Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

nachstehend "Bezirk" genannt,

und der Akademia Residenz – Berlin GmbH

Gotthardstraße 96

13403 Berlin-Reinickendorf

vertreten durch Herrn Dunkelberg und Herrn Gütter

nachstehend Vorhabenträger genannt,

wird folgende Vereinbarung zur Änderung des o.g. städtebaulichen Vertrages geschlossen:

Vorbemerkung

Aus Gründen des Kausalitätsgebotes hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt empfohlen, die Anzahl KITA-Plätze, welche durch den Vorhabenträger dauerhaft vorzuhalten ist, auf den durch das Vorhaben des Vorhabenträgers induzierten Bedarf zu beschränken.

Gemäß § 10 Abs. 3 wird der Vertrag vom 24.06. / 02. 07. 2015 daher durch die vorliegende Vereinbarung wie folgt geändert:

Art. 1

§ 1 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrages vom 24.06.2015 / 02.07.2015 wird wie folgt gefasst:

„(4) Errichtung und Betrieb einer Kindertagesstätte (KITA) im Erdgeschoss des Gebäudes einschließlich Sicherung der dazugehörigen Freiflächen:

Im Rahmen der Realisierung des Studentenwohnheimes mit 304 Wohneinheiten wird ein Bedarf von 14 KITA-Plätzen induziert. Im Planungsraum um das Vertragsgebiet herum gibt es hinsichtlich des Angebots keine freien Kapazitäten, so dass diese im Plangebiet selbst abzudecken sind.“

Art. 2

Der mit der Änderungsvereinbarung vom 10.11.2015 aufgenommene § 4 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrages vom 24.06.2015 / 02.07.2015 wird gestrichen.

Art. 3

Die mit der Änderungsvereinbarung vom 10.11.2015 aufgenommene Anlage 5 des städtebaulichen Vertrages vom 24.06.2015 / 02.07.2015 wird wie folgt geändert:

Die Absätze „Übrige Mischgebietsflächen:“ sowie „Gesamtanzahl KITA-Plätze:“ werden gestrichen.

.....

Ort, Datum

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift Bezirk

(Herr Helmuth-Paland, Fachbereichsleiter)

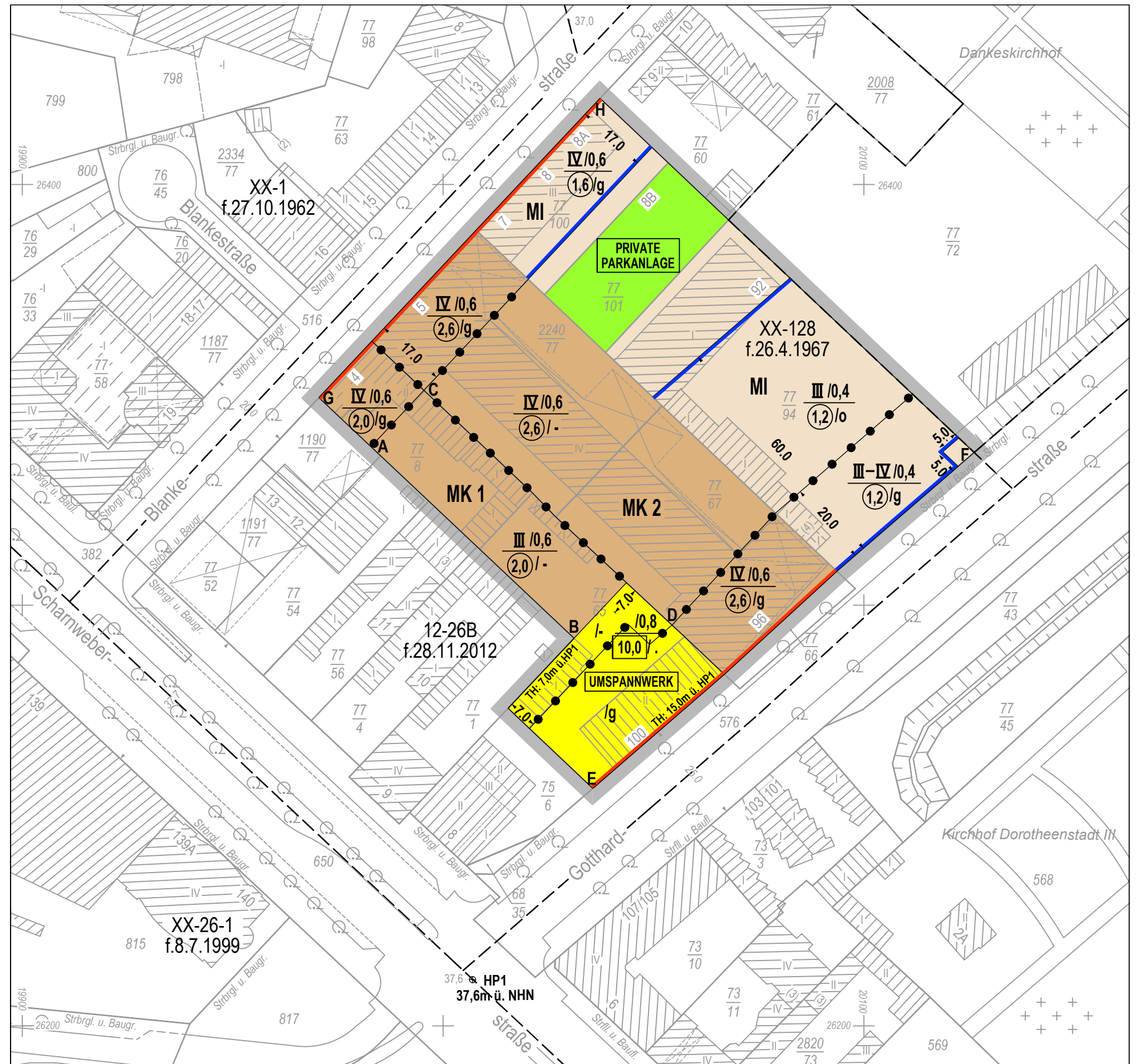
.....

Unterschrift Vorhabenträger

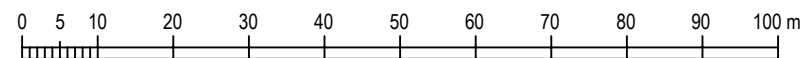
(Herr Dunkelberg, Akademia Residenz-Berlin GmbH)

Bebauungsplan 12-26B-1

für die Grundstücke
Blankestraße 4, 5, 7, 8, 8A und 8B
sowie Gotthardstraße 92, 96 und 100
im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Reinickendorf
Aufgestellt: Berlin, den 8. Juni 2015



Maßstab 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet MK 1 sind Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie die Schaufstellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen oder Einrichtungen dieser Art nur in der Ausnahme zulässig.
2. Auf der Teilfläche des Kerngebiets MK 2 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Auf 7.500 m² Geschossfläche dürfen nur Wohnungen für Studenten errichtet werden.
3. Im Kerngebiet MK 2 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
4. Im Kerngebiet MK 2 sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
5. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
6. An die Grundstücksgrenzen ist zwischen den Punkten A und B, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkungen der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin heranzubauen.
7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten EF und GH ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
8. Zum Schutz vor Lärm müssen im Kerngebiet MK 2 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten zwischen den Punkten C und D ab dem vierten Vollgeschoss ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\text{ res}}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB(A) und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
9. Zum Schutz vor Lärm müssen im Kerngebiet MK 2 die zur Gotthardstraße ausgerichteten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\text{ res}}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB(A) und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
10. Zum Schutz vor Lärm müssen im Mischgebiet die zur Gotthardstraße hin ausgerichteten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\text{ res}}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen. Zur Gotthardstraße hin ausgerichtete Wohnungen müssen mindestens einen Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL ist.
12. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

13. Im Mischgebiet ist pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen standortgerechten Bäume, die mindestens den gleichen Stammumfang aufweisen, sowie Bäume, die aus anderen Pflanzgebieten zu pflanzen sind, einzurechnen.
14. Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 sowie auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind die Außenwandflächen auf den von der Straße abgewandten Seiten mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
Dies gilt nicht, wenn pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe gepflanzt, erhalten und bei Abgang nachgepflanzt wird. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen standortgerechten Bäume, die mindestens den gleichen Stammumfang aufweisen, sowie Bäume, die aus anderen Pflanzgebieten zu pflanzen sind, einzurechnen.
15. Im Mischgebiet sind Flachdächer oder Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Fläche von mehr als 10 m² zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
16. Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind die Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 10 m² extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen oder Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
17. Im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehruzufahrten.
18. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Diese Verpflichtung gilt nicht für die erforderlichen Wege und Zufahrten, für Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
20. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone 2 des Fluglärmschutzbereiches nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Berlin-Tegel vom 4. Juni 1976 (GVBl. S. 1242).

Hinweise

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 wird die Verwendung der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste

Zu den standortgerechten Bäumen zählen folgende Baumarten:

Edelkastanie (Castanea sativa),
Schmalblättrige Esche (Fraxinus augustifolia),
Zerreiche (Quercus cerris),
Japanischer Schnurbaum (Sophora japonica),
Winterlinde (Tilia cordata),
Kaiserlinde (Tilia europea Pallida)

Krimlinde (Tilia europea Euchola),
Silberlinde (Tilia tomentosa),
Ulmus-Hybride (New Horizon),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Hainbuche (Capinus betulus),
Sandbirke (Betula pendula)“



BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan 12-26B-1 vom 08. Juni 2015

für die Grundstücke Blankestraße 4, 5, 7, 8, 8A und 8B sowie Gotthardstraße 92, 96 und 100
im Bezirk Reinickendorf

Stand: BVV Beschluss



A Begründung	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4 Geltendes Planungsrecht	6
2.5 Verkehrserschließung	6
2.6 Technische Infrastruktur	6
2.7 Denkmalschutz	6
3. Planerische Ausgangssituation	6
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Landschaftsprogramm	7
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	8
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	9
3.6 Bereichsentwicklungsplanung	9
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	10
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	10
3.9 Planfeststellungen	10
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	11
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	11
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	12
3. Begründung der Festsetzungen	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse	16
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4 Weitere Arten der baulichen Nutzung	20
3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz	20
3.6 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen	23
3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	27
3.8 Kennzeichnungen	27
3.9 Nachrichtliche Übernahmen	27



3.10	Hinweise	27
3.11	Städtebaulicher Vertrag	28
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	29
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	32
1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	32
1.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	36
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	44
2.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse	44
2.2	Auswirkungen auf die Arbeitsstätten	47
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	47
4.	Weitere Auswirkungen	48
IV.	VERFAHREN	48
1.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	48
2.	Mitteilung der Planungsabsicht	48
3.	Aufstellung	49
4.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	49
5.	Änderung der Planungsabsicht	49
6.	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2015	50
7.	Erneute Beteiligung ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2015	56
8.	Öffentliche Auslegung	56
9.	Planreife	59
10.	Beschluss des Bebauungsplans	59
11.	Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB	59
12.	Erneuter Beschluss des Bebauungsplans	60
13.	Erneute Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB	60
14.	Rechtssetzungsverfahren	61
B	Rechtsgrundlagen	61

A Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Bereich zwischen der Scharnweber-, der Ollenhauer- und der Großkopfstraße wurde bereits in den Jahren 2010 - 2012 planerisch neu geordnet. Vor dem Hintergrund verstärkter Anfragen zur Errichtung von Spielhallen initiierte der Bezirk Reinickendorf ein Spielhallenentwicklungskonzept und verschiedene Bebauungsplanverfahren.

Der im Jahre 2012 festgesetzte, einfache Bebauungsplan 12-26B regelt die zulässigen Nutzungsarten für den betreffenden Bereich neu. Die straßenbegleitenden Grundstücke an der Scharnweberstraße und an der Ollenhauerstraße wurden als Kerngebiet, die rückwärtigen Grundstücke als Gewerbegebiet mit differenzierten Zulässigkeitstatbeständen für die jeweiligen Nutzungen festgesetzt. Diese Gebietsgliederung ermöglichte es den bezirklichen Behörden, die Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im Gebiet planerisch zu steuern.

Aktuelle Entwicklungen auf dem Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B, auf dem 1993 ein viergeschossiges Hotelgebäude errichtet wurde, sind Anlass, den Bebauungsplan 12-26B in Teilbereichen abzuändern. Mit der absehbaren Schließung des Flughafens Tegel plante der neue Eigentümer, das Hotel als Studentenwohnheim umzubauen. Die Planungen wurden vom Bezirksamt Reinickendorf mit Blick auf die künftige Entwicklung des benachbarten Flughafengeländes unterstützt. (Mittlerweile wurde das Vorhaben auf der Grundlage einer Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB baurechtlich genehmigt und realisiert.)

Die gegenwärtige Ausweisung als Gewerbegebiet schließt Wohnen grundsätzlich aus. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes soll der künftige Bebauungsplan eine Nutzung des Gebäudes als Studentenwohnheim ermöglichen und die auftretenden planerischen Konflikte bewältigen. Er ist daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Da die Voraussetzungen vorliegen, wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. (Siehe Ausführungen unter Abschnitt IV.1)

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt stadträumlich betrachtet am südlichen Rand des Bezirks Reinickendorf. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich westlich mit dem Kurt-Schumacher-Platz eines der vier bezirklichen Zentren Reinickendorfs. Die vorbeiführende Scharnweberstraße verbindet als wichtige Verkehrsachse das Hauptzentrum Tegel mit der Stadtmitte Berlins. Der nach Süden führende Kurt-Schumacher-Damm hat wichtige Funktionen als Zubringer zur Stadtautobahn und zum Flughafen Tegel. Über die U-Bahnlinie 6, Alt-Tegel – Mariendorf, besteht eine attraktive Nahverkehrsanbindung. Der künftige Forschungs- und Industriepark, der nach Schließung des Flugbetriebes auf dem Flughafengelände entstehen soll, liegt lediglich 2,5 km Luftlinie entfernt.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist überwiegend gewerblich geprägt. Zum rückwärtig gelegenen kirchlichen Friedhof hin sowie an der Scharnweber- und der Ollenhauerstraße

befinden sich jedoch auch einzelne Wohngebäude. Die gewerbliche Nutzung erstreckt sich in einer Bandbreite von Einzelhandel über Dienstleistung bis hin zu kleineren Fertigungsbetrieben. Derzeit stagniert die bauliche Entwicklung. Viele Grundstücke sind baulich unterausgelastet. Es sind teils erhebliche Leerstände in den Gewerbeimmobilien zu verzeichnen. Bei der im Zuge des Bebauungsplans 12-26B im Jahre 2009 durch das Bezirksamt Reinickendorf erstellten Bestandsanalyse wurde in den Gewerberäumen eine Leerstandsquote von 21% ermittelt. Diese Situation hat sich auch im Jahr 2015 nicht wesentlich verändert. So zeigen die Geschäftsstraßen rund um den Kurt-Schumacher-Platz bereits deutliche Abwertungstendenzen.

An das Gewerbegebiet grenzt nördlich mit dem evangelischen Nazareth-Dankeskirchhof ein großes als kirchlicher Friedhof genutztes Grünareal an. Südlich der Gotthardstraße erstreckt sich entlang des schwarzen Grabens ebenfalls ein größerer Grünbereich, teils parkartig, teils als weiterer kirchlicher Friedhof, Dorotheenstadt III, der einer Wohnbebauung vorgelagert ist.

(Zur Gebietsentwicklung siehe auch Ausführungen unter Abschnitt II 1, Ziele der Planung, wesentlicher Planinhalt.)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Blankestraße im Norden, das Grundstück Blankestraße 9, den Nazareth-Dankeskirchhof im Osten, die Gotthardstraße im Süden sowie die Grundstücke Scharnweberstraße 8 – 13 im Westen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.150 m². Es umfasst die Grundstücke Blankestraße 4, 5, 7 – 8B sowie Gotthardstraße 92 und 96 und 100. Das Grundstück Gotthardstraße 100 befindet sich im Eigentum des Stromversorgers Vattenfall. Es ist Reservefläche für einen künftigen Ersatzneubau des benachbarten 110 kV Umspannwerks. Die übrigen Grundstücke sind privates Einzeleigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich neben dem ehemaligen Airporthotel der Hotelkette Dorint (Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B) eine Büronutzung (Gotthardstraße 100), ein Möbelverkauf (Blankestraße 4), ein Wohngebäude (Blankestraße 7-8A) sowie ein Teppich- und Farbenhandel (Gotthardstraße 92).

Südwestlich schließen sich auf den zur Scharnweberstraße hin gelegenen Grundstücken folgende Nutzungen an: Tankstelle im 24h Betrieb (Scharnweberstraße 12/13), Autowerkstatt (Scharnweberstraße 11), Autowerkstatt und Lackiererei (Scharnweberstraße 10), Wohngebäude mit Geschäftsunterlagerung (Scharnweberstraße 9), 110kV Umspannwerk (Scharnweberstraße 8).

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite die Firma HAWID (Blankestraße 13 – 16), welche philatelistische Bedarfsartikel herstellt.

Nordöstlich sind eine weitere Autowerkstatt (Blankestraße 9) sowie der Wirtschaftshof des Nazareth-Dankeskirchhofes angesiedelt.

Die Baugrundstücke werden verschieden stark baulich genutzt. Während das Hotelgrundstück Gotthardstraße, 96 / Blankestraße 5, 8B mit einer GFZ von 2,3 überausgelastet ist, bestehen Geschossflächenreserven auf den übrigen, lediglich ein- bis dreigeschossig bebauten Grundstücken des Geltungsbereichs.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Es gelten folgende planungsrechtliche Grundlagen:

Bebauungsplan XX-128 vom 31.08.1965. Der qualifizierte Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung von 1962 (BauNVO 1962) fest. Des Weiteren sind eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei vier möglichen Vollgeschossen in geschlossener Bauweise zulässig. Durch den Bebauungsplan XX-A vom 10.04.1970 wurden die Bestimmungen zur Berechnung des baulichen Nutzungsmaßes, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf die Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO 1968) umgestellt.

Bebauungsplan 12-26B vom 28. November 2012. Der einfache Bebauungsplan stellt das Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO 1962 für den betreffenden Bereich auf Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO 1990) um. Des Weiteren werden Bordelle oder bordellartige Betriebe auf die Ausnahme beschränkt. Der Bebauungsplan lässt die Festsetzungen des Bebauungsplans XX-128 zur Anzahl der Vollgeschosse, zu Grund- und Geschossflächenzahlen sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen unberührt. Diese gelten weiter fort.

2.5 Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die anliegende Blankestraße sowie über die Gotthardstraße verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Beide Straßen münden in die Scharnweberstraße, die eine Verkehrsachse zwischen dem Ortsteil Tegel und der Stadtmitte bildet.

Mit der U-Bahnlinie 6 Alt-Tegel – Mariendorf besteht eine attraktive öffentliche Nahverkehrsverbindung. Des Weiteren halten am Kurt-Schumacher-Platz mehrere Buslinien. Sie erschließen die umliegenden Ortsteile Reinickendorfs sowie den Flughafen Tegel.

2.6 Technische Infrastruktur

Mit seiner Lage im dicht bebauten Stadtgebiet ist für das Plangebiet von einer ausreichenden technischen Infrastruktur bzw. medientechnischen Erschließung auszugehen. Nach Auskunft der Leitungsverwaltungen liegen im Plangebiet Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle sowie Strom-, Gas- und Frischwasserleitungen an.

2.7 Denkmalschutz

Denkmäler oder Denkmalbereiche befinden sich weder im Geltungsbereich selbst, noch in seiner näheren Umgebung.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007); Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Das Plangebiet befindet sich nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung. Zugleich ist es nach der Festlegungskarte 2 als städtischer Kernbereich dargestellt. Planrelevant sind die Grundsätze nach § 5 Absätze 1 - 3 LEPro 2007 sowie § 4.1 LEP B-B:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche,
- Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur,
- Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung,
- Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen,
- Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung.

Flächennutzungsplan (FNP) in seinen raumordnerischen Festlegungen

Der FNP beinhaltet folgende regionalplanerische Festlegungen für das unmittelbare Umfeld:

- Z 1.1 Städtisches Zentrum mit einer Einzelhandelskonzentration entlang der Hauptstraßen um den Kurt-Schumacher-Platz
- *Städtische Zentren sind zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Sie sind zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten, vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit zu entwickeln.*
- Z 1.2 Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen der vorbeiführenden Scharnweberstraße, des Kurt-Schumacher-Damms sowie der Ollenhauerstraße
- *Die Netzstruktur ist zu erhalten und auszubauen.*

3.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362)

Der FNP stellt für den betreffenden Planbereich gemischte Baufläche M 2 dar.

3.3 Landschaftsprogramm

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung:

Sehr hohe Anforderungen an den öffentlichen Freiraum bei lediglich minimaler Ausstattung privater/halböffentlicher Freiräume.

Als Sofortmaßnahmen werden u.a. genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Hof-, Dach-, und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Wohnumfeldverbesserungen.

Teilplan Landschaftsbild:

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Als Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen werden u.a. genannt:

- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung,
- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen,
- Begrünung von Höfen, Dächern und Wänden,

- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung,
- Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen (Kurt-Schumacher-Platz).

Teilplan Biotop- und Artenschutz:

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Als Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen werden u.a. genannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen,
- Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und Dachbegrünung,
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes.

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz:

Industrie und Gewerbe

Bei Nutzungsänderung der betreffenden Flächen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Des Weiteren sollte die Notwendigkeit von Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion geprüft werden.

Da der Bebauungsplan Kerngebiet festgesetzt, ist das Planareal nach der Darstellungssystematik dem Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung und Immissionsschutz zuzuordnen. Hier werden als Ziele u.a. genannt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof-, und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden-, und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Im Folgenden werden nur die Stadtentwicklungsplanungen aufgeführt, welche für den Geltungsbereich relevant sind.

Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 3

Der im April 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 3 stellt den Bereich des Kurt-Schumacher-Platzes als Stadtteilzentrum und als Zentren tragenden Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität dar. Das Plangebiet grenzt hier direkt an und unterliegt der Beeinflussung durch die künftige Entwicklung des benachbarten Zentrums.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der im März 2011 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan stellt die Gotthardstraße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dar. Die Blankestraße erfüllt dagegen nur eine untergeordnete Funktion als quartiersinterne Erschließungsstraße.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der am 31. Mai 2011 beschlossene StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Primäres Ziel ist die Sicherung der Lebensqualität in der

Stadt unter den Vorzeichen des Klimawandels. Im Einzelnen werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Verhinderung gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich,
- Minimierung der Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse,
- Stabilisierung der ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken,
- Verhinderung des häufigen Überlaufens der Mischwasserkanalisationen,
- Sicherung der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen,
- Sicherung einer guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

In den Analysekarten werden zum Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

Bioklima: Betroffener Siedlungsraum mit aktueller Wärmebelastung am Tag und einem voraussichtlichen Zuwachs der Wärmebelastung für die Nachtstunden. In der Maßnahmenkarte ist der Geltungsbereich als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf dargestellt.

Stadtklimatische Bedeutung von Grün- und Freiflächen: Potentielle Empfindlichkeit der Stadtbäume im Siedlungsraum gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer. Im Maßnahmenplan wird perspektivisch ein prioritärer Handlungsbedarf diagnostiziert. Des Weiteren sollen Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden.

Gewässerqualität und Starkregen: Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad. Der Maßnahmenplan empfiehlt eine Ausweitung der dezentralen Regenwasserentwässerung.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärmaktionsplan 2013-2018

Das Plangebiet wird nicht von den überörtlichen Straßen tangiert. Es ist kein Konzept- oder Modellgebiet für die Lärminderung. Das Hotspot-Untersuchungsnetz umfasst zwar die Gotthardstraße, jedoch nicht im Geltungsbereich. Gleichwohl wurden die Gotthardstraße sowie die Scharnweberstraße in den strategischen Lärmkarten erfasst. Die Rasterkarte Gesamtlärm Summe Verkehr 2012 weist an den Hauptverkehrsstraßen einen L_DEN von > 75 dB(A) und einen L_Night von 65- 70 dB(A) aus. Beide Werte befinden sich an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nach der Stufe 1 bzw. überschreiten diese. Die Innenhöfe sind mit Werten von 70 - 75 bzw. 60 -65 dB(A) geringfügig leiser.

Luftreinhalteplan 2011 - 2017

Für das Plangebiet sind keine konkreten Maßnahmenbündel vorgesehen. Die Gotthardstraße weist einen Index für Luftbelastung durch Kfz-Verkehr für Feinstaub und Stickoxide von mäßig belastet bis erhöht belastet auf.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Keine aktuelle Bereichsentwicklungsplanung

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Spielhallenentwicklungskonzept

Der Bezirk Reinickendorf hat ein gesamtbezirkliches Steuerungskonzept für die Ansiedlung von Spielhallen beschlossen. Es entfaltet als städtebauliches Entwicklungskonzept zwar keine unmittelbare Rechtswirkung, ist jedoch u.a. Grundlage für die Erarbeitung, Änderung und Ableitung von Festsetzungsinhalten für Bebauungspläne. Das Konzept stellt im Ergebnis Eignungsflächen für die Ansiedlung von Spielhallen innerhalb des Bezirks Reinickendorf dar und schließt damit im Gegenzug alle anderen Flächen von derartigen Nutzungen aus.

Eignungsflächen befinden sich außerhalb des Plangebiets im Bereich des Kurt-Schumacher-Platzes an der Scharnweber- sowie an der Ollenhauerstraße.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die unter Abschnitt I 2.4 aufgeführten Bebauungspläne XX-128 vom 31.08.1965 sowie 12-26B vom 17.06.2010 überdecken den Geltungsbereich vollständig und reichen über diesen hinaus.

Die zur Scharnweberstraße hin gelegenen südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind nach dem einfachen Bebauungsplan 12-26B als Kerngebiet nach § 7 der BauNVO 1990 festgesetzt. Spielhallen sind hier außerhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. Bordelle sowie bordellartige Betriebe werden ebenso wie die Schaustellung von Personen nur ausnahmsweise zugelassen. Die nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Grundstücke sind als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 festgesetzt.

Die mit dem Bebauungsplan XX-128 festgesetzten baulichen Nutzungsmaße (GRZ 0,5, GFZ 1,6), die zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen sowie die geschlossene Bauweise gelten nach den Bestimmungen der BauNVO 1968 weiter fort.

Der nordöstlich angrenzende Bereich mit den Grundstücken Blankestraße 7 – 11, Gotthardstraße 92 und einer Teilfläche des Dankeskirchhofes wird neu überplant. Der qualifizierte Bebauungsplan mit der Bezeichnung 12-52 soll Mischgebiet nach § 6 sowie allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung 2013 (BauNVO) mit baulichen Dichten von GFZ 1,2 bzw. 0,9 festsetzen. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

3.9 Planfeststellungen

Keine

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Dezember 2013 trat eine Investorengruppe mit dem Wunsch an den Bezirk Reinickendorf heran, das seinerzeit auf dem Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B, befindliche Hotel als Wohnheim für Studenten umzunutzen. Es wurde geplant, die bauliche Hülle im Wesentlichen zu erhalten, den Grundriss jedoch auf die Wohnbedürfnisse für Studenten anzupassen und das Grundstück soweit als möglich zu entsiegeln.

Das Bezirksamt unterstützt das Ansinnen, da Berlinweit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Studenten oder Auszubildende besteht. Das Plangebiet befindet sich im weiteren Umfeld der Beuth-Hochschule an der Amrumer Straße sowie der German University in Cairo auf dem Borsiggelände. Der Flughafen Tegel, welcher nach Aufgabe der Nutzung zu einem Forschungs- und Industriepark für Zukunftstechnologien entwickelt werden soll, ist nur ca. 1,2 km

Luftlinie entfernt. Teil des Nutzungskonzeptes ist auch die Etablierung der Beuth-Hochschule auf dem dortigen Gelände.

Die Ansiedlung von studentischem Wohnen dient gleichzeitig der Stabilisierung des von Abwertung betroffenen Gebietes rund um den Kurt-Schumacher-Platz.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche baurechtliche Genehmigung zu schaffen, leitete das Bezirksamt mit der vorliegenden Planung ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan 12-26B ein. Dabei wurden die angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen, um auch hier ggf. eine bauliche Entwicklung anzustoßen und Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse planerisch zu bewältigen.

Da die Hotelnutzung mittlerweile aufgegeben wurde, bestand für den Bebauungsplan Dringlichkeit. Ein weiteres leer stehendes Gebäude hätte die negativen Tendenzen im Gebiet verschärft.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der an der Peripherie des Zentrumsbereichs Kurt-Schumacher-Platz gelegene Bebauungsplan 12-26B-1 dient der weiteren Ausdifferenzierung zulässiger Nutzungsarten hinsichtlich ihrer Intensität und ihrer Auswirkungen auf das bauliche Umfeld. So sind (außerhalb des Geltungsbereiches) im unmittelbaren Platzbereich und an den Hauptstraßen Vergnügungsstätten, einschließlich Spielhallen regelmäßig zulässig. Ebenso können auch problematische Nutzungen (z.B. sexuelle Dienstleistungsangebote) in der Ausnahme zugelassen werden. Dort, wo Wohngebiete angrenzen, werden im Kerngebiet hingegen störende Nutzungen ausgeschlossen und Wohnungen ermöglicht.

So soll sich auch der in Randlage des Zentrums befindliche Baublock Blankestraße / Scharnweberstraße / Gotthardstraße, welcher den Geltungsbereich einschließt, künftig in der Tiefe gliedern: Wohnungen sind an der Scharnweberstraße nach der Regelfestsetzung für Kerngebiete auf die Ausnahme beschränkt. Die betreffenden Grundstücke werden durch den Straßenverkehr stark belastet, genießen aber die Lagegunst der Hauptstraße. Mit zunehmendem Abstand sinkt die Lärmbelastung und nimmt der Anteil sensiblerer Nutzung zu (Kerngebiet mit Wohnanteil, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet).

Entsprechend der künftigen Blockstruktur setzt die vorliegende Planung für die im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke Kerngebiet bzw. Kerngebiet mit Wohnanteil fest. Die dahinter liegenden nordöstlichen Gebietsteile werden als Mischgebiet bzw. als private Grünfläche festgesetzt. In dem von Lärmimmissionen weniger betroffenen Areal soll sich Wohnen und nicht störendes Gewerbe entwickeln. Die offenen und weniger dicht bebauten Grundstücksteile in hinterer Baureihe sowie die private Grünfläche dienen der Durchlüftung des Gebietes und damit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die Fläche für Versorgungsanlagen wird als Reservestandort für einen Ersatzneubau des benachbarten Umspannwerkes von Vattenfall vorgehalten und daher mit einer entsprechenden Nutzung versehen.

Eine straßenbegleitende, Lärm abschirmende Blockrandbebauung bildet die äußere städtebauliche Figur der Planung. Die Tiefe des Baublockes soll dagegen bei nicht festgelegter Bauweise lockerer und damit kleinteiliger bebaut werden. Die Planung orientiert sich an der Bestandsbebauung, eröffnet darüber hinaus aber auch andere Entwicklungsmöglichkeiten. So können die Bauflächen im MK 1 sowohl eigenständig bebaut, als auch im Zuge einer Arrondierung gemeinsam mit den Nachbargrundstücken entwickelt werden. Das ehemalige Hotel-

gebäude entspricht zwar im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans, jedoch erlaubt der planerische Rahmen auch eine andere bauliche Konzeption für das Grundstück.

Zur Bewältigung der auftretenden planerischen Konflikte zwischen dem hohen Anteil an Wohnen und der verbleibenden gewerblichen Prägung des Bereichs, werden die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen in einem parallelen Verfahren ebenfalls neu überplant. Der sich im Verfahren befindliche, qualifizierte Bebauungsplan mit der Bezeichnung 12-52 soll künftig Wohn- und Mischgebiet festsetzen und durch eine aufgelockerte Bebauung in den angrenzenden Grünbereich überleiten.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche M2 dar. Aus dieser Darstellung ist sowohl Kerngebiet nach § 7 BauNVO als auch Mischgebiet nach § 6 BauNVO entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet:

Der Bebauungsplan setzt im südwestlichen Teil des Plangebietes Kerngebiet fest. Es ist Bestandteil eines größeren Zentrumsbereiches rund um den Kurt-Schumacher-Platz, welcher ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen ist. Die Gebietskulisse umfasst weitere Flächen an der Scharnweberstraße sowie an der Ollenhauerstraße und hat eine Größe von ca. 5,3 ha. Die vorhandenen Nutzungen des neu überplanten Kerngebietes (Büro- und Facheinzelhandelsnutzung) entsprechen dem Gebietskatalog nach § 7 Abs. 2 BauNVO.

Das Kerngebiet wird in die Gebietsteile MK 1 und MK 2 untergliedert:

Im MK 1 ist Wohnen nach der Regelfestsetzung des § 7 BauNVO nur in der Ausnahme zulässig. Im Hinblick auf künftige Entwicklungen im Bereich des Kurt-Schumacher-Platzes nach Schließung des Flughafens Tegel bieten diese Flächen im Zuge einer Arrondierung mit den angrenzenden Grundstücken an der Scharnweberstraße Potential für die Ansiedlung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder der Kultur. Sie sind andererseits aber auch eigenständig bebaubar.

Im MK 2 werden Wohnungen in den baulichen Anlagen allgemein zugelassen. Davon wird der überwiegende Anteil als Wohnungen für Studenten zwingend festgesetzt (Siehe Ausführungen unter TF 2.). Bezogen auf das gesamte Kerngebiet rund um den Kurt-Schumacher-Platz macht dieser in Randlage befindliche Gebietsteil mit weniger als 10% nur einen untergeordneten Teil der Gebietskulisse MK aus. Bis auf eine weitere ca. 6.400 m² große Fläche an der (außerhalb des Plangebietes) gelegenen Von-der-Gablentz-Straße, ist der kompakte Kernbereich rund um den Kurt-Schumacher-Platz ohne Einschränkungen als Standort zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geeignet. Die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten bleibt daher gewahrt.

"1. Im Kerngebiet MK 1 sind Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen oder Einrichtungen dieser Art nur in der Ausnahme zulässig."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Der Gebietsteil MK 1 ist potentielle Arrondierungsfläche für künftige bauliche Entwicklungen am Kurt-Schumacher-Platz und daher im Zusammenhang mit den durch den Bebauungsplan 12-26B erfolgten planerischen Regelungen zu betrachten. (Siehe Ausführungen unter Abschnitt I. 3.8.) Das hier festgesetzte Kerngebiet beschränkt die o.g. Nutzungsarten ebenfalls auf die ausnahmsweise Zulässigkeit. Folgende besondere städtebauliche Gründe sprechen für eine Beschränkung:

Einrichtungen zur Befriedigung des Sexualtriebs oder einschlägige Vergnügungsstätten tendieren zur Konzentration auf die wenigen Baugebiete, in denen sie zugelassen werden. Zu den bordellartigen Betrieben gehören auch sog. Terminwohnungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen, sich jedoch nur für eine kurze Zeit aufhalten sowie Massagesalons oder Saunaclubs mit eindeutiger Ausrichtung ihres Geschäftsmodells auf sexuelle Dienstleistungen. Derartige Nutzungen entfalten eine Sogwirkung, welche angestammte Betriebe verdrängen und Monostrukturen erzeugen kann. So besteht die Gefahr, die hier noch zu findenden funktionsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungsbereiche zu zerstören.

Der zunehmende Leerstand von Gewerberäumen am Kurt-Schumacher-Platz ist Ausdruck eines sich verschlechternden sozialen und städtebaulichen Umfeldes. Ein weiteres Abgleiten gewerblicher Prägungen hin zu Monostrukturen einschlägiger Unterhaltung oder Vergnügung würde die Abwertungstendenzen weiter verfestigen und das Gebiet destabilisieren. Die betreffenden Nutzungen können daher nur zugelassen werden, wenn sie sich in die gewachsene Gebietsstruktur sowohl hinsichtlich ihrer Größe als auch ihres äußeren Erscheinungsbildes einfügen und nicht prägend auf das Umfeld wirken. Aggressive, sich in den Vordergrund drängende Werbung ist dabei auszuschließen. Der Gebietscharakter mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Vergnügungsangeboten muss erhalten bleiben.

Ebenfalls ausgeschlossen sind derartige Einrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnungen oder wohnähnlichen Nutzungen, da diese durch ihre typischen Begleiterscheinungen geeignet sind, das umliegende Wohnen zu stören.

Trotz Einschränkung dieser ansonsten im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Gebietes als Standort für die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur gewahrt.

- "2. „Auf der Teilfläche des Kerngebiets MK 2 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Auf 7.500 m² Geschossfläche dürfen nur Wohnungen für Studenten errichtet werden.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Der Gebietsteil MK 2 umfasst wesentliche Teile des Grundstücks Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B. Diese liegen abseits der stark befahrenen Scharnweberstraße. Die vorgelagerten Grundstücke schirmen die Verkehrs- und Gewerbeemissionen teilweise ab. Der Gebietsteil MK 2 dient als Puffer zwischen den allgemein zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen im MK 1 mit ihrem vergleichsweise hohen Störpotential und dem dahinter liegenden Mischgebiet. Potentiell störende Nutzungen werden ausgeschlossen. (Siehe Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4.) Daher eignet sich der Gebietsteil MK 2 für die allgemeine Zulassung von Wohnungen in den baulichen Anlagen.

Das Erdgeschoss ist von der Wohnnutzung ausgenommen. Es kann durch nicht störende gewerbliche Einrichtungen genutzt werden. Der Eigentümer plant hier hochschulbezo-

gene Dienstleistungseinrichtungen, eine Kindertagesstätte, Gastronomie oder die Ansiedlung freier Berufe i.S. des § 13 BauNVO. In der Tiefgarage ist neben der Stellplatznutzung durch die Bewohner auch eine Autovermietung vorstellbar.

Die Beschränkung auf studentisches Wohnen mit 7.500 m² Geschossfläche entspricht einem Anteil von ca. 65 % der zulässigen Geschossflächen im MK 2 und wird wie folgt begründet: Berlinweit besteht ein großer Bedarf an Plätzen für studentisches Wohnen. So wird nach Auskunft des Studentenwerks mittelfristig ein zusätzlicher Bedarf von 5.000 – 10.000 Wohnheimplätzen prognostiziert. Die Beuth-Hochschule für Technik liegt nur 3,2 km vom Plangebiet entfernt. (Die German University in Cairo ist ähnlich weit entfernt) Mit der geplanten Ansiedlung auf dem Standort des Flughafens Tegel wird die Beuth-Hochschule noch näher an das Plangebiet heranrücken. Das studentische Wohnen bietet sich daher als Ergänzung für den geplanten Bildungscampus an.

Die Zulassung von Wohnungen für Studenten begegnet den Abwertungstendenzen im Gebiet und ist daher städtebaulich gewollt. Die überwiegende Nachnutzung des Gebäudes als Studentenwohnheim geht zweckmäßig mit der vorhandenen Bausubstanz um und bildet eine sinnvolle Nachnutzung.

Für die Umnutzung wesentlicher Teile des ehemaligen Hotels als Studentenwohnheim bestehen konkrete Absichten des künftigen Eigentümers. Die Hotelzimmer sollen entsprechend des prognostizierten Bedarfs fast ausschließlich als Einzimmerappartements ausgebaut werden. Über eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Eigentümer, 65% der zulässigen Geschossfläche des MK 2 für studentisches Wohnen zu nutzen. Der prozentuale Anteil umfasst das zweite bis vierte Vollgeschoss des vorhandenen Baukörpers.

Die mit dem Bestandsbaukörper erreichte bauliche Dichte von GFZ 2,6 (derzeit GFZ 2,3 einschl. der künftigen Parkanlage), welche in den Bebauungsplan übernommen wird, lastet das Baugrundstück erheblich aus. Wegen fehlender Freiflächen eignet es sich daher nur bedingt für dauerhaftes Wohnen, auch wenn zu dem Grundstück eine im Bebauungsplan als private Parkanlage festzusetzende Grünfläche gehört. Für studentisches Wohnen ist von weniger hohen Ansprüchen auszugehen, was die Ausstattung wohnungsnaher Freiflächen anbelangt. Studenten sind im Vergleich zu anderen Bewohnern wesentlich mobiler und daher auch weniger auf das unmittelbare Wohnumfeld angewiesen. Das durch den Bauherrn verfolgte Wohnheimkonzept mit 304 Einzimmerappartements eignet sich nicht für Familien oder Alleinerziehende. Entsprechend wird auch nur ein geringer Bedarf an sozialer Infrastruktur entstehen (siehe hierzu auch Ausführungen unter Abschnitt III.2.2.1).

Die verbleibenden Anteile außerhalb des ersten Vollgeschosses können auch für allgemeines Wohnen genutzt werden (was der Betreiber jedoch nicht vorsieht). Diese machen jedoch nur einen geringen Teil des Nutzungsumfanges aus und umfassen etwa die Fläche des Dachgeschosses. Neben dem Mangel an grundstücksbezogener Freifläche spricht insbesondere das Defizit an vorhandener sozialer Infrastruktur im Planungsraum Reinickendorf-Ost für die Beschränkung des allgemeinen Wohnanteils.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch durch die weniger dichte und aufgelockerte Bebauung insbesondere des östlich gelegenen, bisher nicht bebauten Nachbargrundstücks berücksichtigt. Die hier festgesetzte offene Bauweise befördert die Durchlüftung des Gebietes. Die im Zuge der künftigen Neubebauung zu erwartende Entsiegelung und Begrünung verbessert die mikroklimatische Situation (Belange des Emissionsschutzes siehe Ausführungen unter den textlichen Festsetzungen 8 und 9 sowie unter Abschnitt III 1.2.2.). Mit dem Umbau erfolgt der Rückbau der nicht mehr benötigten Stellplatzanlagen auf der künftigen Grünfläche.

**"3. Im Kerngebiet MK 2 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig."
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)**

Für den Ausschluss der im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sprechen folgende besondere städtebauliche Gründe: Der städtebaulich gewollte hohe Wohnanteil macht das Plangebiet sensibel gegenüber den milieubedingten Auswirkungen dieser Nutzungen. Vergnügungsstätten sind durch die typischerweise auftretenden Auswirkungen wie Geräusche durch an- und abfahrende Fahrzeuge und das vom Besuch animierte Publikum geeignet, das Wohnen zu stören. Die beengten Straßenverhältnisse insbesondere an der Blankestraße können kaum größere Verkehrsströme bzw. Parksuchverkehr bewältigen. Der Gebietsteil MK 2 fungiert als Übergangszone zur sensibleren Nutzung des Mischgebietes im östlichen Teil des Plangebietes. Zudem bestehen konkrete Nutzungsabsichten des Eigentümers für das betreffende Areal. Es soll als Studentenwohnheim mit nicht störenden gewerblichen Unterlagerungen im Erdgeschoss genutzt werden.

Die vorliegende Festsetzung dient der Gliederung des wesentlich größeren Zentrumsbereichs hinsichtlich zulässiger Nutzungsarten rund um den Kurt-Schumacher-Platz. Hier sind Vergnügungsstätten mit Einschränkungen zulässig. Somit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes als Standort für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur gewahrt.

**"4. Im Kerngebiet MK 2 sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig".
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)**

Zu den ausgeschlossenen Nutzungen gehören Einrichtungen zur Befriedigung des Sexualtriebs oder andere einschlägige Gewerbebetriebe. Hierzu gehören auch sog. Terminwohnungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen, sich jedoch nur für eine kurze Zeit aufhalten sowie Massagesalons oder Saunaclubs mit eindeutiger Ausrichtung ihres Geschäftsmodells auf sexuelle Dienstleistungen. Deren milieubedingte Auswirkungen sind geeignet, das gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 allgemein zugelassene Wohnen zu stören und damit unattraktiv zu machen. Insofern bestehen hier besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss der o.g. Nutzung. Die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten wird nicht berührt, da sich der Ausschluss nur auf einen kleinen Teil des Kerngebietes bezieht.

Mischgebiet:

Der Bebauungsplan setzt auf den Grundstücken Blankestraße 7 – 8A sowie Gotthardstraße 92 Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Es dient der Zulassung von Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Auf dem abseits des Verkehrs liegenden Grundstück Blankestraße 7 – 8A ist bereits ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit gewerblichen Einlagerungen vorhanden. Das Gebäude aus den 1930er Jahren befindet sich äußerlich in einem befriedigenden baulichen Zustand. Es weist keinen Leerstand auf. Auf dem südlichen Grundstück Gotthardstraße 92 befindet sich ein kleinerer Teppich- und Farbenmarkt. Im Zuge einer möglichen baulichen Neuordnung könnte hier straßenseitig ein Geschäftshaus mit Einzelhandelsunterlagerungen entstehen. Rückwärtig wären dann im lärmabgeschirmten Bereich Wohngebäude möglich. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen dem Regelkatalog nach § 6 Abs. 2 BauNVO.

"5. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die textliche Festsetzung schließt Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie kleinere Vergnügungsstätten aus. Hierfür bestehen folgende städtebauliche Gründe:

Gartenbaubetriebe haben nutzungsbedingt große Flächenansprüche. Die Grundstücke sind jedoch eher kleinteilig geschnitten, sodass Nutzungskonflikte mit den Grundstücksnachbarn nicht ausgeschlossen wären. Gartenbaubetriebe widersprechen der städtebaulichen Zielstellung, in diesem Bereich eine mehrgeschossige, abschirmende Wohn- und Mischbebauung zu schaffen.

Ähnliches gilt für Tankstellen. Diese ziehen typischerweise Verkehr in den Baublock hinein und erzeugen Lärm- und Geruchsemissionen. Es ist städtebaulich nicht sinnvoll, das Mischgebiet für derartige Nutzungen vertikal zu gliedern, da straßenbegleitend eine mehrgeschossige, lärmabschirmende Bebauung gewünscht wird. Tankstellen wären geeignet, das beabsichtigte Wohnen im Plangebiet selbst und auf dem östlich angrenzenden Grundstück unattraktiv zu machen.

Die für das Kerngebiet MK 1 aufgeführten Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten treffen auch für das Mischgebiet zu. (Siehe Ausführungen zur TF 3) Vergnügungsstätten würden auch das Wohnen an der Gotthardstraße unattraktiv machen. Derartige Nutzungen sollen bevorzugt am Kurt-Schumacher-Platz angesiedelt werden.

Das Plangebiet ist bisher überwiegend gewerblich geprägt. Ohne den Ausschluss müssten hier ansonsten Vergnügungsstätten allgemein zugelassen werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Mischgebieten als Standort für Wohnen und für die Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben bleibt gewahrt. Zwar werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Spielhallen im Plangebiet ausgeschlossen, diese sind nicht jedoch prägend für gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet. Es verbleibt eine große Bandbreite anderer gewerblicher Einrichtungen, welche allgemein zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Kerngebiet:

Entsprechend der Gebietsgliederung werden bei gleicher Grundflächenzahl (0,6) unterschiedliche Geschossflächenzahlen festgesetzt. Im MK1 wird die GFZ auf 2,0 begrenzt. Die schmalen, lang gezogenen Grundstücke wären eigenständig nicht dichter bebaubar.

Für das Gebiet MK 2 wird eine GFZ von 2,6 festgesetzt. Die Festsetzung liegt geringfügig unter der vorhandenen GFZ des verkleinerten Hotelgrundstückes. Der Grundstücksteil Blanckestraße 8B wird als private Grünfläche festgesetzt und ist damit nicht mehr anrechenbar. Der Bestandsbaukörper erreicht damit eine GFZ von 2,65. Die 1992 erteilte Baugenehmigung genießt jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen waren auch nach dem vormals geltenden Planungsrecht nicht mehr zulässig. Da der Bebauungsplan das bauliche Nutzungsmaß sogar noch erhöht, entsteht kein Planungsschaden.

Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden nicht überschritten.

Mischgebiet:

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Blankestraße 7-8A eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 fest. Das hier vorhandene dreigeschossige Wohnhaus erreicht im Bestand bereits eine GRZ von 0,47 und eine GFZ von 1,42.

Die Festsetzung im Bebauungsplan überschreitet die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete, welche eine GFZ von 1,2 vorsieht. Hierfür bestehen folgende städtebauliche Gründe: Es ist städtebaulich gewollt, die Blockkante an der Blankestraße weiter zu schließen. Bisher sind im Bestand bereits die Grundstücke Blankestraße 4 und 5 sowie die gegenüber liegende Seite der Blankestraße vollständig geschlossen bebaut. Der geschosserne Baublock schirmt das Mischgebiet von der gegenüber liegenden gewerblichen Nutzung im Sinne einer lärmrobusten Bauweise ab.

Das Grundstück ist im Vergleich zu den benachbarten Arealen a-typisch klein geschnitten. Die städtebaulich gewünschte Verlängerung des ca. 12 m tiefen Gebäudes an die nordöstliche Nachbargrenze bedingt daher eine Überschreitung der Obergrenze. Die Erweiterung des Baukörpers über drei Vollgeschosse schöpft die zulässige GFZ von 1,6 bereits vollständig aus. Bezogen auf die schon vorhandene Auslastung bleibt der Zuwachs an Versiegelung jedoch gering. Die Überbauung der bisher als Zufahrt genutzten Fläche hat keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Der Bebauungsplan setzt auf dem benachbarten Grundstücksteil Blankestraße 8B private Grünfläche mit parkartiger Begrünung der bisher hier vorhandenen, vollversiegelten Stellplatzanlage fest. Dieser Umstand ist geeignet, die Überschreitung auszugleichen, auch wenn diese Maßnahme nicht auf dem betreffenden Grundstück vorgenommen wird. Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 13 ein Pflanzgebot von einem Baum pro angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Durch die potentielle Schließung der Baulücke dringt weniger Lärm in den Innenhof, sodass sich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück Blankestraße 7-8A insgesamt verbessern.

Insofern bestehen Ausnahmegründe i.S. des § 17 Abs. 2 BauNVO.

Für das Grundstück Gotthardstraße 92 werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Nutzungsmaße ermöglichen neben einer abriegelnden Bebauung zur Gotthardstraße hin, aufgelockerte Baukörper in der Tiefe des Baublocks. Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden nicht überschritten.

Fläche für Versorgungsanlagen:

Der Bebauungsplan setzt auf der Fläche für Versorgungsanlagen eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Diese Maße resultieren aus den Anforderungen des Energieversorgers Vattenfall für einen künftigen Ersatzneubau des benachbarten Umspannwerkes. Der auch hier erwünschte, geschlossen bebaute, viergeschossige Baukörper würde die zulässige Baumasse auf dem Grundstück nahezu ausfüllen. Hinsichtlich der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO orientiert sich die Festsetzung an den Bestimmungen für Gewerbe- / Industrie- bzw. sonstige Sondergebiete. Diese liegen bei GRZ 0,8 sowie BMZ 10,0.

Zahl der Vollgeschosse:

Der Bestandsbaukörper des ehemaligen Hotels bildet den Maßstab für die Zahl der Vollgeschosse der straßenbegleitenden Bebauung.

In der Tiefe des Baublocks gliedert sich die Geschossigkeit: Das Hotelgebäude wird in seiner Höhenabwicklung mit vier Vollgeschossen entsprechend des Bestandes gesichert. Die abriegelnde Wirkung des durchgehenden Baukörpers schützt die östlich liegenden Grundstücke mit sensiblerer Nutzung vor den Lärmemissionen potentieller kerngebietstypischer Nutzungen sowie des Straßenverkehrs an der Scharnweberstraße.

Auf den Nachbargrundstücken sind in der Tiefe des Baublocks lediglich drei Vollgeschosse

zulässig. Die niedrigere Bebauung gewährleistet eine ausreichende Belüftung und Besonnung des Blockinnenbereiches.

Für das Grundstück Gotthardstraße 92 wird im straßenbegleitenden Bereich eine Mindestzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung sichert die Fortführung einer markanten Blockkante aus den Grundstücken Gotthardstraße 96 und 100. Die Mindestzahl der Vollgeschosse dient auch der Abschirmung der rückwärtigen Bebauung vor den Lärmemissionen der Gotthardstraße.

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen wird die Höhe der baulichen Anlage durch Festsetzung einer Traufhöhe bestimmt. Die Höhe von 15 m über dem Höhenpunkt 1 ist auf das Giebelprofil des benachbarten Hotelgebäudes abgestimmt. Der künftige Baukörper wird sich daher in seiner Höhenentwicklung in die umliegende Bebauung einfügen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt im Mischgebiet und im Kerngebiet auf den straßenbegleitenden Teilflächen in einer Tiefe bis maximal 20 m geschlossene Bauweise im Sinne einer lärmrobusten Baukörperstellung fest. Auf der Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt ein Versprung auf maximal 22 m, um hier ausreichend Bauflächen für den Ersatzneubau des Umspannwerkes vorzuhalten. Die geschlossenen Fronten schützen den Blockinnenbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm.

In rückwärtiger Baureihe wird in den Gebietsteilen MK 1 und MK 2 sowie auf der Fläche für Versorgungsanlagen die Bauweise nicht festgelegt. Einer künftigen Überplanung der Grundstücke eröffnen sich so flexible Möglichkeiten, ohne den Bestand des Hotelgebäudes infrage zu stellen. Für das Mischgebiet sichert die festgesetzte offene Bauweise eine aufgelockerte Bebauung des Blockinnenbereichs.

Entlang der Blankestraße erfolgt die Festsetzung einer Baulinie ohne Vorgartenbereich. Der zwingende Anbau der Gebäude an die Straßenbegrenzungslinie ist städtebaulich gewollt, um die geschlossene Blockkante in der Blankestraße fortzuführen. Zudem sind die wenig tiefen Grundstücke durch das Vorrücken an die Straßenbegrenzungslinie auf diese Weise besser zu nutzen. Im Bestand sind bereits alle Grundstücke an der südlichen Blankestraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans derartig bebaut. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden durch den benachbarten Bebauungsplan 12-52 künftig ähnlich städtebauliche geregelt. Auf der nördlichen Seite der Blankestraße ist die Front bis auf eine Ausnahme bereits geschlossen an der Straßenbegrenzungslinie bebaut.

An der Gotthardstraße werden die Grundstücke Gotthardstraße 96 und 100 ebenfalls durch straßenbegleitende Baulinien erfasst. Auch hier ist es städtebauliches Ziel, eine durchgehende und geschlossene Blockkante zu entwickeln, welche lärmabschirmend wirkt. Das benachbarte Mischgebiet auf dem Grundstück Gotthardstraße 92 wird dagegen künftig mehr durch Wohnbebauung mit typischen Vorgärten geprägt werden. Daher erfolgt hier die Ausweisung einer Baugrenze, was ein Rückweichen der Baukörper erlaubt.

Im Mischgebiet wird die zulässige Bebauungstiefe durch rückwärtige Baugrenzen bestimmt. Für das nördliche Grundstück Blankestraße 7-8A orientiert sich diese an der Brandwand des benachbarten Gebäudes Blankestraße 5 und wird auf 17 m festgelegt.

Für das südliche Grundstück Gotthardstraße 92 wird zeichnerisch eine Bebauungstiefe von maximal 80 m festgesetzt. Des Weiteren erfolgt straßenbegleitend an der östlichen Grenze ein Rücksprung von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie, um für das anschließende, außerhalb des Bebauungsplans gelegene, künftige allgemeine Wohngebiet einen Vorgartenstreifen festzulegen, der die Bebauung von der Gotthardstraße abrückt.

Der Begrenzung der Bebauungstiefe auf 80 m liegen folgende städtebauliche Erwägungen zugrunde:

Die Baugrundstücke des Plangebietes sind erheblich durch Flug- und Straßenverkehrsemissionen belastet. Neben der Lärmimmission besteht eine nicht unerhebliche Belastung der Luft durch Feinstaub und Stickoxide. Die lärmrobuste, an drei Seiten geschlossene Baustruktur hält zwar den Gewerbe- und Verkehrslärm vom Blockinnenbereich fern, behindert jedoch den Luftaustausch. Der Blockinnenbereich ist trotz offener Bauweise mit einer zulässigen GFZ von 1,2 baulich hoch zu verdichten und erreicht dabei die Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO. Ebenso ist das als Kerngebiet ausgewiesene Grundstück Blankestraße 5 / Gotthardstraße 96, auf dem sich das Studentenwohnheim der Akademie Residenz-Berlin GmbH befindet, zu nahezu 100% versiegelt. Ein Rückbau oder der Umbau des Bestandsgebäudes mit der Gestaltung eines klimatisch günstigeren Gründaches, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 16 ist auf absehbare Zeit nicht realistisch.

So gewährleistet die hintere Baugrenze des Mischgebietes eine Schneise von mindestens 20 m Breite für den Frischluftaustausch mit der östlich gelegenen Friedhofsfläche. Die von Bebauung freigehaltene Fläche setzt sich auch im benachbarten Plangebiet 12-52 fort und hält damit Verbindung zum Friedhof. Der Bebauungsplan verbessert so die Wohnqualität im Blockinnenbereich und trägt auf diese Weise den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowohl im Mischgebiet als auch im angrenzenden Kerngebiet Rechnung. Die zulässigen Grund- und Geschossflächen (1.347 m² GR sowie 5.387 m² GF) können in dem ca. 2.550 m² großen Baufeld untergebracht werden.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Gotthardstraße 92 befindet sich mit der Festsetzung der hinteren Baugrenze außerhalb des Baufeldes und wird genießt damit lediglich Bestandschutz. Hierzu ist folgendes auszuführen:

Es handelt sich hier um einen einfachen Hallenbau, in dem ein Teppich- und Farbenmarkt untergebracht ist. Er eignet sich statisch nicht für eine Aufstockung und befindet sich zudem lediglich 3 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze entfernt, was eine Erhöhung des Gebäudes auch nach den alten bauplanungsrechtlichen Bestimmungen bauordnungsrechtlich schwierig gemacht hätte.

Erweiterungen wären ggf. in Richtung Gotthardstraße möglich. Diese würden sich damit innerhalb des Baufeldes bewegen und wären nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Dabei beschränkt die mit der Gebietsausweisung MI einher gehende höhere Empfindlichkeit gegenüber Gewerbelärm ohnehin eine mögliche Erweiterungsabsicht. Diese könnte allenfalls untergeordnet sein.

Ansonsten ist die betriebene Nutzung als kleinerer Teppich- und Farbenmarkt im Mischgebiet auch weiterhin zulässig. Für das Grundstück ist jedoch davon auszugehen, dass das Bestandsgebäude mit einer baulichen Neuordnung des Grundstücks verschwinden wird. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte höherwertige Nutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe wertet das Grundstück auf. Diese Aufwertung und die stadtpolitisch gewollte Entwicklung von Wohnstandorten überwiegen in der Abwägung die Nachteile einer Beschränkung der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf den Bestand.

"6. An die Grundstücksgrenzen ist zwischen den Punkten A und B, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkungen der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin heranzubauen." (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die textliche Festsetzung bestimmt den Anbau an die Grenzen der benachbarten Grundstücke der Scharnweberstraße. Der Grenzanbau soll das Plangebiet bei einer eigenständigen Bebauung der betreffenden Grundstücke vor den Emissionen der benachbarten Tankstelle sowie der Autowerkstatt schützen und so die allgemeinen Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen. Bei der möglichen Einbeziehung des Grundstücks zum Zwecke einer baulichen Neuordnung des Bereiches an der Scharnweberstraße entfällt mit der Grundstücksgrenze auch die Notwendigkeit einer abschirmenden Grenzbebauung.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt. Nach dem vormals geltenden Bebauungsplan XX-128 waren durch die geschlossene Bauweise Grenzanbauten allgemein zulässig. So sind die Nachbargrenzen zum überwiegenden Teil bereits jetzt bebaut.

"7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten EF und GH ist zugleich Straßenbegrenzungslinie." (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht nicht über die Straßenbegrenzungslinie hinaus. Diese ist daher nicht sichtbar. Die Festsetzung erfolgt aus darstellungstechnischen Gründen.

3.4 Weitere Arten der baulichen Nutzung

Fläche für Versorgungsanlagen:

Die vordere Teilfläche des Grundstückes Gotthardstraße 100 wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk festgesetzt. Die ca. 1.200 m² große Fläche ist Reservestandort für einen Ersatzneubau des auf dem Grundstück Scharnweberstraße 8 vorhandenen Umspannwerkes. Der Betreiber Vattenfall ist Eigentümer der Fläche. Negative Auswirkungen auf die benachbarte Nutzung sind nicht zu befürchten. Das Umspannwerk dient in erster Linie der Versorgung des umliegenden Bereichs. Es ist kein Vorhaben nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und auch nicht in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das Vorhaben auf die Anforderungen der umgebenden Bebauung angepasst.

3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

Das Plangebiet ist durch Flug-, Verkehrs- und Gewerbelärm belastet. Um geeignete Lärmschutzmaßnahmen festlegen zu können, wurde durch das Akustikbüro Krämer u. Stegmaier ein schalltechnisches Gutachten gefertigt. Detaillierte Ausführungen zum Lärmschutz erfolgen unter Abschnitt III.1.2.2.

"8. Zum Schutz vor Lärm müssen im Kerngebiet MK 2 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten zwischen den Punkten C und D ab dem vierten Vollgeschoss ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{wres} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB(A) und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden."
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die textliche Festsetzung gewährleistet den Schutz des Kerngebietes mit Wohnanteil vor den Emissionen benachbarter gewerblicher Nutzungen, hier insbesondere der Tankstelle mit Waschanlage und eines Kfz-Betriebes.

Das o.g. Gutachten führt auf S. 50 f.f. folgendes aus: „Nachts innerhalb der lautesten Nachtstunde kann es durch den Betrieb der ARAL-Tankstelle an den Immissionsorten IO 5, IO 6 und IO 7 an der Südwestseite des Hotelgebäudes zu einer Überschreitung der Im-

missionsrichtwerte von mehr als 3 dB kommen. Maßgebliche Ursache der Überschreitung ist die mögliche Benzinanlieferung durch Tankwagen auf dem Gelände der ARAL-Tankstelle. [...].

Nachts kann es zu einer geringfügigen Überschreitung des Maximalpegelkriteriums der TA Lärm kommen, da der um 20 dB angehobene Immissionsrichtwert durch kurzzeitige Geräuschspitzen um knapp 1 dB überschritten wird. Ursache hierfür ist ebenfalls die nächtliche Anlieferung durch Tankwagen auf der ARAL-Tankstelle (Entlüften der Druckluftbremse).

Die Tankstellenstudie weist darauf hin, dass bei Tankstellen ein Sonderfall vorliegt, dass Tankstellengeräusche in der Regel immer auch zusammen mit Fremdgeräuschen durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen auftreten. [...]

Dabei kann gemäß Tankstellenstudie ein um 2 dB niedrigerer Beurteilungspegel erwartet werden, wenn die Abstände zwischen Immissionsort und akustischem Schwerpunkt der Tankstelle ca. 40 – 50 m und der Mittelungspegel der Straßenverkehrsgeräusche ca. 55 bis 60 dB(A) betragen (Hintergrundgeräuschpegel ca. 45 dB(A) Diese Situation kann auf die Immissionsorte IO5, IO6 und IO 7 übertragen werden, an denen nachts eine Überschreitung durch die Geräusche der Tankstelle ermittelt wurde.

Bei einer Reduzierung der rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel von 2 dB verbleibt noch eine Überschreitung von etwas mehr als 1 dB.“

In Anbetracht dieser geringfügigen Überschreitung empfiehlt das Gutachten den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für alle Wohn und Schlafräume in dem betreffenden Bereich, da aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Schallschutzwänden nicht realistisch sind. Dieser Empfehlung wird durch die o.g. textliche Festsetzung gefolgt.

Des Weiteren ist Folgendes auszuführen: Die benachbarten, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke sind planungsrechtlich durch den Bebauungsplan 12-26B bereits als Kerngebiet ausgewiesen. Gebietsunverträgliche Gewerbe befinden sich hier nicht. Künftige Nutzungen sind in ihren gewerblichen Emissionen an die Richtwerte der TA-Lärm gebunden. Die Waschanlage der Tankstelle ist in ihrer Betriebszeit durch die erteilte Baugenehmigung auf 22:00 Uhr begrenzt.

Aufgrund der Abschirmung durch die vorhandene Bebauung sind nur das vierte Vollgeschoss und das Dachgeschoss des Hotels lärmbeeinträchtigt. Die abschirmende Bebauung auf dem Grundstück, Blankestraße 4, wird durch das Möbehaus Kusian genutzt. Die bauliche Substanz weist keine sichtbaren Mängel auf. Ein ersatzloser Abbruch der Gebäude mit einem dauerhaften Freibleiben des Grundstücks ist daher nicht zu erwarten.

Eine mögliche Neubebauung muss gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 an der westlichen Grundstücksgrenze und damit näher an der Schallquelle errichtet werden. Die schallabschirmende Wirkung würde sich hierdurch verstärken.

Verkehrliche Emissionen der an dieser Stelle über 80 m entfernten Scharnweberstraße spielen für diesen Bereich keine Rolle. Das Auslösekriterium nach dem Rundschreiben SenStadtUm 1/2014 wird hier nicht erfüllt.

Die künftige Neubebauung des Nachbargrundstückes Blankestraße 4 wird lärmrobust erfolgen: Durch Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der Blankestraße sowie durch den gebotenen Grenzanbau zwischen den Punkten A und B schirmt diese Bebauung auch das Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B vor Lärm ab.

Wird das Grundstück im MK 2 später einmal selbst neu bebaut, bieten sich statt schallgedämmter Lüftungseinrichtungen, als Maßnahme gleicher Wirkung auch verglaste Loggien oder durchgesteckte Wohnungsgrundrisse an.

- "9. Zum Schutz vor Lärm müssen im Kerngebiet MK 2 die zur Gotthardstraße ausgerichteten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB(A) und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der betreffende Bereich ist durch den Verkehrslärm an der Gotthardstraße hoch bis sehr hoch lärmbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 werden nachts in allen Stockwerken um bis zu 6 dB(A) übertroffen, das Auslösekriterium nach dem Rundschreiben SenStadtUm 1/2014 wird erfüllt.

Die Zuordnung anderer Nutzungen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) oder aktive Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Gotthardstraße nicht möglich (siehe hierfür Ausführungen unter Abschnitt III. 1.2.2). Es handelt sich hier um einen Bestandsbaukörper direkt an der Straßenbegrenzungslinie, welcher für studentisches Wohnen umgenutzt werden soll. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur werden im Wesentlichen Einzimmerappartements errichtet. Die Festsetzung durchgesteckter Wohnungsgrundrisse würde erhebliche Teile des Gebäudes für die studentische Wohnnutzung ausschließen und das Vorhaben damit unwirtschaftlich machen. Deshalb besteht auf absehbare Zeit auch keine Möglichkeit der Querlüftung mittels durchgesteckter Wohnungsgrundrisse. Schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten werden daher als passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Der Bebauungsplan schützt die rückwärtigen Grundstücksteile durch Festsetzung einer straßenbegleitenden, geschlossenen Bauweise. Als Maßnahmen gleicher Wirkung wären bei einer Neubebauung des Grundstückes statt schallgedämmter Lüftungsmöglichkeiten durchgesteckte Wohnungsgrundrisse zu bevorzugen, des Weiteren Maßnahmen, wie unter der TF 8 beschrieben.

- "10. Zum Schutz vor Lärm müssen im Mischgebiet die zur Gotthardstraße hin ausgerichteten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen. Zur Gotthardstraße hin ausgerichtete Wohnungen müssen mindestens einen Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der an der Gotthardstraße liegende Mischgebietsteil ist wie im benachbarten Kerngebiet MK 2 hoch bis sehr hoch lärmbelastet, das Auslösekriterium nach dem Rundschreiben SenStadtUm 1/2014 wird erfüllt (Siehe auch hier Ausführungen unter Abschnitt III.1.2.2).

Da noch keine maßgebliche Bebauung vorhanden ist, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Der Bebauungsplan setzt hier eine geschlossene und damit lärmrobuste Bauweise entlang der Gotthardstraße mit einer Mindestanzahl von drei Vollgeschossen fest. So entstehen ruhige Innenhöfe. Die rückwärtigen Gebäude und wohnungsnahen Freiflächen werden zuverlässig vor Lärm geschützt.

Als passive Schallschutzmaßnahme dient die Festsetzung durchgesteckter Wohnungsgrundrisse gesunden Wohnverhältnissen und ist einer schallgedämmten Zwangslüftung vorzuziehen. Als Maßnahme gleicher Wirkung wäre auch hier die Errichtung von verglasten Loggien als Lärmpuffer zur Gotthardstraße in Betracht zu ziehen.

"11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL ist." (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Bereich der Gotthardstraße / Scharweberstraße sind nach den Ergebnissen der Modellrechnungen für die Luftqualität, dargestellt im Umweltatlas Karte 03.11, Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub PM 10 nicht auszuschließen. Der berechnete Jahresmittelwert von 30 µg/m³ ist aufgrund des statistischen Zusammenhangs geeignet, die erlaubte Anzahl von mehr als 35 Überschreitungen des Grenzwertes von 50 µg/m³ zu übertreffen. Zusätzliche Feinstaubemissionen sind daher soweit als möglich zu vermeiden.

3.6 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

Private Parkanlage:

Auf dem Teilgrundstück Blankestraße 8B setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlage fest. Die bisher voll versiegelte, ca. 800 m² große Fläche gehört zum Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B und ist bisher Pkw-Stellplatz der Hotelanlage. Für die Bewohner des künftigen Studentenwohnheims soll hier eine qualitätsvolle, parkartig gestaltete Grünanlage entstehen. Die Entsiegelung und Begrünung der Fläche dient gleichzeitig als Ausgleich für die zugelassene hohe bauliche Dichte des Baugrundstückes. Dies ist Regelung des städtebaulichen Vertrags mit dem Investor.

Meidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Unter den folgenden textlichen Festsetzungen werden Meidungs- und Minderungsmaßnahmen i.S. der §§ 13 – 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) getroffen. Nähere Ausführungen zum Grünbestand des Plangebietes und zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind unter dem Abschnitt III.1.1 zu finden.

"12. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf."
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB)

Die textliche Festsetzung gewährleistet die Eingrünung oberirdischer Stellplatzflächen. Sie sichert grüngestalterische Mindestanforderungen an die anzulegenden Freianlagen und ist Ausgleich für die vergleichsweise hohe bauliche Dichte im Gebiet. Die mit der Entwicklung der Bäume zunehmende Verschattung der versiegelten Stellplatzflächen wirkt einer Aufheizung des Gebietes entgegen. Die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten Vogelkirsche und Hainbuche eignen sich für die Stellplatzbegrünung weniger, da sie hitzeempfindlich sind und einen höheren Wasserverbrauch haben als die anderen aufgeführten Baumarten.

"13. Im Mischgebiet ist pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen standortgerechten Bäume, die mindestens den gleichen Stammumfang aufweisen, sowie Bäume, die aus anderen Pflanzgebieten zu pflanzen sind, einzurechnen." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzbindung gewährleistet einen Mindestbestand an Bäumen und damit die Eingrünung des Mischgebietes. Auf dem Grundstück Blankestraße 7 – 8A wären bei einer Neubebauung vier Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die Freiflächen sind hier kaum versiegelt. Im Bestand befinden sich hier drei standortgerechte Bäume. Auf dem Grundstück Gotthardstraße 92 wären bei einer Neubebauung 14 Bäume zu pflanzen oder zu erhalten. Anrechenbarer Baumbestand (10 Bäume) befindet sich vor allem am östlichen Gebietsrand. Das Grundstück ist sehr stark versiegelt.

Neben ihrer Funktion als Rückzugsraum für Tiere, insbesondere für Vögel und Insekten, erfüllen die Bäume klimatische Funktionen. Sie binden Staub, kühlen durch Verdunstung und Verschattung und wirken so einer Aufheizung des Gebietes entgegen. Die festgesetzte Pflanzbindung rechtfertigt sich durch die gegenüber dem Kerngebiet höheren Anforderungen der Mischnutzung.

"14. Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 sowie auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind die Außenwandflächen auf den von der Straße abgewandten Seiten mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Dies gilt nicht, wenn pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe gepflanzt, erhalten und bei Abgang nachgepflanzt wird. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen standortgerechten Bäume, die mindestens den gleichen Stammumfang aufweisen, sowie Bäume, die aus anderen Pflanzgebieten zu pflanzen sind, einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die textliche Festsetzung gebietet die Begrünung der Fassadenflächen auf den von der Straße abgewandten Seiten. Die Fassadenbegrünung bildet mit zunehmender Entwicklung große biologisch wirksame Oberflächen aus, die vermehrt Staub binden, Feuchtigkeit verdunsten und auf diese Weise die lokalen klimatischen Verhältnisse innerhalb der dicht bebauten Höfe des Kerngebietes verbessern. Dies dient gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, wovon insbesondere der Gebietsteil MK 2 mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen in den oberen Geschossen profitiert. Die vorhandene Belastung durch Feinstaub und Stickoxide wird gemindert.

Die stark verdichteten Gebietsteile MK weisen lediglich 20 % an nicht versiegelter Freifläche auf. Die wenig Grundstücksfläche beanspruchende Fassadenbegrünung bildet daher eine geeignete Grünmaßnahme.

Alternativ kann die Fassadenbegrünung durch die Pflanzung von Bäumen nach dem für das Mischgebiet geltenden Pflanzschlüssel ersetzt werden.

Die Begrünung der straßenseitigen Fassadenflächen wird von der textlichen Festsetzung aus folgenden Gründen ausgenommen: Der Bebauungsplan setzt zu großen Teilen Baulinien fest. Die Gebäude sollen entsprechend des Bestandes direkt an die Straßenflucht herangebaut werden, sodass Vorgärten als Pflanzflächen für die Wandbegrünung fehlen.

"15. „Im Mischgebiet sind Flachdächer oder Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Fläche von mehr als 10 m² sind zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen oder Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Begrünung der Dachflächen wirkt der Aufheizung des Gebietes entgegen. Das Regenwasser läuft verzögert ab, verdunstet teilweise und bewirkt eine Verbesserung der mi-

kroklomatischen Verhältnisse. Die Vegetation bindet Staub und mindert so die Emission durch den umliegenden Straßenverkehr.

Die Dicke der Substratschicht von 18 cm ist erforderlich, um eine Gräser-, und Kräuterschicht dauerhaft auf dem Dach zu erhalten. Nur diese bewirkt einen ausreichenden klimatischen Effekt für das relativ stark belastete Gebiet. Gleichzeitig dienen solcher Art begrünte Dachflächen als Rückzugsraum für Vögel und Insekten.

Die im Plangebiet vorhandenen Dachtypen sind sehr vielgestaltig. Es sind sowohl Sattel- und Walmdächer als auch Flachdächer vorhanden. Ein generelles Gebot für die Anordnung von Flachdächern würde über Gebühr in die Gestaltungsfreiheit eingreifen und die Eigentümer mit erhöhten Kosten belasten. Es wäre insbesondere für die im Mischgebiet gelegenen Grundstücke nicht abwägungsgerecht, da naturschutzfachlich kein Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum erfolgt, welcher kompensiert werden müsste. (Die bauliche Dichte und Versiegelung nimmt hier gegenüber der vormaligen Festsetzung ab.) Allerdings sind mit der Ausweisung eines Mischgebietes sensiblere Nutzungen zulässig, welche höhere Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen, als nach der alten Gewerbegebietsausweisung erforderlich gewesen wären. Werden Flachdächer angelegt, so sind diese gleichwohl wegen der aufheizenden Wirkung konventioneller Bedeckungen zu begrünen.

Des Weiteren profitieren auch die benachbarten, baulich stärker verdichteten Flächen des Kerngebietes von den klimatischen Wirkungen begrünter Dächer. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird im MK ein generelles Gebot festgesetzt.

Dem gewählten Anteil von 50 % Mindestbegrünung liegen folgende Überlegungen zugrunde: Der Bebauungsplan lässt die Anrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in Dachflächen unberücksichtigt. Dieser Dachgeschossbonus begünstigt daher die Anordnung von Staffelgeschossen mit nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche der Normalgeschosse. So werden 33 % der Dachflächen voraussichtlich als Terrassen genutzt. Die übrigen 17 % werden für Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten, Brandschutzstreifen u.ä. benötigt, sodass effektiv nicht mehr als 50 % Dachbegrünung wirksam sind.

Die Mindestgröße von 10 m² schließt kleinere Schuppen von der Festsetzung aus. Jedoch sollen Carports oder Garagen begrünt werden.

"16. Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind die Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 10 m² extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen oder Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Kerngebiet wird eine Begrünung der Dachflächen durch die o.g. textliche Festsetzung generell geboten. Sie ist Kompensation für den im Vergleich zur vormaligen Planung höheren Versiegelungsgrad, dient der Verbesserung der lokalen klimatischen Situation und damit gesunden Wohn-, und Arbeitsverhältnissen, vor allem in Hinblick auf die jetzt teilweise zulässige Wohnnutzung. (Siehe hierzu auch Ausführungen unter der TF 15.) Die zu erwartenden großflächigen Gebäudekubaturen bilden i.d.R. große zusammenhängende Flächen, vorzugsweise als Flachdächer aus, auf denen eine Dachbegrünung klimatisch besonders wirksam ist.

Belangen des Brandschutzes wird Rechnung getragen, in dem lediglich ein Anteil von 50 % extensiv zu begrünen ist. Damit bleiben genügend Möglichkeiten, um an den Dachkanten einen Brandüberschlag auf die benachbarten Gebäude zu verhindern.

Dem erhöhten konstruktiven bzw. finanziellen Aufwand für den Bau begrünter Dachflä-

chen sind die durch die Kerngebietsausweisung eröffneten höherwertigen Nutzungsmöglichkeiten, sowie die höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke gegenzuhalten. Nicht zuletzt hält die Substratschicht das anfallende Niederschlagswasser zurück und puffert damit die Abflussmenge für die Einleitung in den Regenwasserkanal. Der ansonsten vielleicht erforderliche Bau von Stauleitungen oder unterirdischer Sammelbecken kann damit ggf. vermieden werden. Darüber hinaus gewährt die Dachbegrünung einen erhöhten Wärmeschutz sowohl im Sommer gegen Aufheizung als auch im Winter gegen Auskühlung des Gebäudes.

In der Abwägung überwiegen daher Belange des gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisses sowie des lokalen Klimaschutzes das Interesse der Eigentümer, den zusätzlichen konstruktiven und finanziellen Aufwand bei der Bebauung der Grundstücke gering zu halten.

"17. Im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehruzufahrten."

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln)

Der versickerungsfähige Aufbau von Befestigungen dient der Grundwasserneubildung. Der verminderte Anfall von Niederschlagswasser schont die Kapazität des Vorflutsystems.

Die hohen Anforderungen an die Tragfähigkeit von Feuerwehruzufahrten und –aufstellflächen bedingen hier jedoch die Ausnahme.

Das Kerngebiet sowie die Flächen für Versorgungsanlagen werden durch die Festsetzung ebenfalls nicht erfasst. Der hohe Versiegelungsgrad, die Unterbauung des Hotelgrundstückes durch eine Tiefgarage sowie die beengten Grundstücksverhältnisse würden die Regelung ins Leere laufen lassen.

"18. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Diese Verpflichtung gilt nicht für die erforderlichen Wege und Zufahrten, für Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die textliche Festsetzung umfasst ein Gebot zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung aller Freiflächen, die nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen benötigt werden. Die gewählten Grünmaßnahmen gewährleisten ein attraktives Umfeld auf den Wohn- und Gewerbegrundstücken und dienen so gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen mit einer Erdschicht von 60 cm Dicke ermöglicht eine Grüngestaltung der Oberfläche mit Büschen oder Hecken sowie die dauerhafte Betretbarkeit hier angelegter Rasenflächen. Die Regelung verbessert insbesondere die Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück des künftigen Studentenwohnheimes. Die Freiflächen sind hier durch eine Tiefgarage vollständig unterbaut und auf der Oberfläche nahezu vollständig versiegelt.

3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

*"19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig."
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AG BauGB)*

Fremdwerbeanlagen wirken störend auf das umliegende Ortsbild, da sie typischerweise auf Fernwirkungen an den Hauptstraßen zielen. (Für das Plangebiet prägend ist hier vor allem die Gotthardstraße, teilweise auch die Scharnweberstraße.) Sie treten in Konkurrenz mit der Firmenwerbung der ansässigen Gewerbebetriebe. Gerade diese sind jedoch auf die Sichtbarkeit für ihre Kunden angewiesen. Somit beginnt ein Wettlauf um die Aufmerksamkeit des Betrachters, der in immer grelleren Werbeauftritten münden kann.

In den überwiegenden Teilen des Plangebietes ist Wohnen allgemein zulässig. Fremdwerbeanlagen würden hier beeinträchtigend wirken. Auch wechselndes oder bewegtes Licht zulässiger Eigenwerbung stellt eine störende Emission dar, da es durch Schlag Schatten zu erheblichen Belästigungen für die Bewohner des Gebietes selbst bzw. für die Nachbarschaft (Hier insbesondere Wohngebäude Scharnweberstraße / Gotthardstraße) kommen kann.

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

Der qualifizierte Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich die Bestimmungen des qualifizierten Bebauungsplans XX-128 sowie des einfachen Bebauungsplans 12-26B außer Kraft.

3.8 Kennzeichnungen

Keine

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

„Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone 2 des Fluglärm-schutzbereiches nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Berlin-Tegel vom 4. Juni 1976 (GVBl. S. 1242).“

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bauschutzbereich des Flughafens Tegel. Nach § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bedürfen alle Bauwerke, ebenso wie Kräne, unabhängig von ihrer Größe der luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde. Des Weiteren wird der Anlagenschutzbereich nach § 18a LuftVG berührt. Insoweit besteht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Vorlagepflicht beim Bundesamt für Flugsicherung.

Die Thematik der Flugverkehrsemissionen wird unter Abschnitt III.1.2.2, Lärmbelastung, näher erläutert.

3.10 Hinweise

„Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.“

Dieser Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen, da die textlichen Festsetzungen Nr. 8 - 10 hierauf Bezug nehmen.

„Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 wird die Verwendung der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste:

Zu den standortgerechten Bäumen zählen folgende Baumarten:

*Edelkastanie (Castanea sativa),
Schmalblättrige Esche (Fraxinus augustifolia),
Zerreiche (Quercus cerris),
Japanischer Schnurbaum (Sophora japonica),
Winterlinde (Tilia cordata),
Kaiserlinde (Tilia europea Pallida)*

*Krimlinde (Tilia europea Euchola),
Silberlinde (Tilia tomentosa),
Ulmus-Hybride (New Horizon),
Vogelkirsche (Prunus avium),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Sandbirke (Betula pendula)“*

Die aufgeführten Baumarten eignen sich überwiegend für klimatisch belastete, dicht bebaute Standorte, da sie hitzeverträglich sind und Trockenheit vertragen. In der Liste sind sowohl großkronige als auch mittelkronige Bäume enthalten. Hainbuchen und Vogelkirschen sind weniger klimaverträglich und sollten innerhalb von versiegelten Flächen, wie beispielsweise PKW-Stellplatzflächen, nicht verwendet werden, sind jedoch auf der privaten Parkanlage oder zur Begrünung von Freiflächen des Mischgebietes einsetzbar.

3.11 Städtebaulicher Vertrag

Die Akademie Residenz Berlin GmbH hat mit dem Bezirksamt Reinickendorf am 2.07.2015 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Der Vertrag wurde durch die Änderungsvereinbarung vom 10.11.2015 auf das Muster der Wohnungsbauleitstelle angepasst. Hierin verpflichtet sich der Eigentümer des Grundstücks Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B zu folgenden Maßnahmen:

- Errichtung und Betrieb eines Studentenwohnheims auf 7.500 m² Geschossfläche des MK 2 (siehe auch Ausführungen unter Abschnitt II 3.1 sowie III.2.2), Weitergabe der Verpflichtung ist an eventuelle Rechtsnachfolger,
- Beibringung der erforderlichen Gutachten (insbesondere Lärmschutz),
- Übernahme der Kosten aus der erforderlichen Presseveröffentlichung im Rahmen der öffentlichen Auslegung,
- Vollständige Entsiegelung und gärtnerischen Anlegung des Grundstücksteils Blankestraße 8B,
- Begrünung der Tiefgarage und Fassadenbegrünung,
- Errichtung und dauerhafter Betrieb einer Kindertagesstätte nach den Richtlinien des Landes Berlin entsprechend des durch das Studentenwohnheim erzeugten Bedarfs mit mindestens 14 Plätzen und mindestens 7 m² Außenspielfläche pro Kind.

Auf Bedenken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hin, dass auch eine freiwillige Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Bereitstellung weiterer KITA-Plätze nicht dem Kausalitätsgebot entspräche und damit eine unzulässige Koppelung darstellen würde, musste der städtebauliche Vertrag mit der Änderungsvereinbarung vom 29.09.2016 ein weiteres Mal abgeändert werden. Die Passagen zur freiwilligen Übernahme von zwei weiteren KITA-Plätzen zur Deckung des Gesamtbedarfes im Plangebiet wurden dabei gestrichen.

In den Gesprächen mit dem Bezirk erklärte sich der Vorhabenträger jedoch weiterhin bereit, die beiden weiteren KITA-Plätze bereitzustellen und dauerhaft vorzuhalten um den Bedarf im Plangebiet zu decken. (Siehe hierzu auch Ausführungen unter Abschnitt III. 2.1)

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Öffentliche Belange

Der Bebauungsplan sichert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Er berücksichtigt durch die Gliederung des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Platz nach zulässigen Nutzungsarten insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die verschiedenen Nutzungsansprüche von Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen sowie die Bedürfnisse nach entsprechenden Freizeit- und Vergnügungsangeboten werden innerhalb des Zentrums zu einem Ausgleich gebracht.

Belangen der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur, kommt die breite Mischung unterschiedlicher gewerblicher und sonstiger Nutzungen entgegen. Nicht zuletzt berücksichtigt der Bebauungsplan auch die kulturellen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und befördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Bereichs Reinickendorf-West.

Bei dem städtebaulich gewollten und von der Eigentümerseite her gewünschten Wohnanteil im Kerngebiet MK 2 waren die infrage kommenden Festsetzungsmöglichkeiten abzuwägen. Der Ausweisung eines Wohn- oder Mischgebietes stehen die mit der gewerbe- bzw. kerngebietstypischen Prägung des unmittelbaren Umfeldes einhergehenden Emissionen durch den Straßen- und Gewerbelärm entgegen. Des Weiteren ist die vorhandene bauliche Dichte als Merkmal der Urbanität wesentliche Voraussetzung für die Vitalisierung des Stadtteilzentrums und soll daher nicht verringert werden. Die in der vorliegenden Planung gewählte Staffelung in Kerngebiet, Kerngebiet mit Wohnanteil und Mischgebiet eröffnet im unmittelbaren Umfeld des zentralen Bereichs am Kurt-Schumacher-Platz eine große Bandbreite unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten.

Einander entgegenstehende Belange aus den verschiedenen Fachplanungsebenen sind nicht erkennbar. Der Belastung des Gebietes durch Lärm- und Feinstaubemission setzt der Bebauungsplan ein Bündel an Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz sowie zur Begrünung entgegen. Diese greifen Entwicklungsziele und Maßnahmen aus dem Landschaftsprogramm sowie aus dem Stadtentwicklungsplan Klima unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf und sind Voraussetzung, auf den vormaligen Gewerbegrundstücken sensiblere Nutzungen zuzulassen. Mit der geplanten Begrünung der nicht mehr benötigten Stellplatzfläche auf dem Teilgrundstück Blankestraße 8B wird sich auch die Versiegelung des Bodens erheblich reduzieren – Ebenso bei einer künftigen Neubebauung des bisher komplett versiegelten Grundstücks Gotthardstraße 100.

Ein generelles Gebot zur Errichtung von begrünten Dachflächen wurde nicht festgesetzt. Hierbei wurde zwischen jedoch MI und MK differenziert. Während im Mischgebiet der entstehende Mehraufwand für die aufwändigere Dachkonstruktion aus rein klimatischen Gründen nicht gerechtfertigt werden kann, ist die Versiegelung und damit die klimatische Belastung im MK wesentlich höher. Hier werden begrünte Flachdächer generell geboten.

Die Problematik des Fluglärms ist bereits durch das Fluglärmschutzgesetz hinreichend geregelt, sodass es im Bebauungsplan hierzu keiner gesonderten Festsetzungen bedarf.

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk wurde nach den Anforderungen des Versorgungsträgers Vattenfall mit entsprechenden bauplanerischen Fest-

setzungen versehen. Die bauliche Dichte weicht daher erheblich von den übrigen Grundstücken ab. Die künftige Anlage dient der Versorgung des Gebietes. Da die Intensität und damit der Störungsgrad nicht vom Umfang der baulichen Hülle abhängen, entstehen keine bodenrechtlichen Spannungen.

Die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene Mietpreis- und Belegungsbindung für 25% der neu errichteten Wohnungen wird für den vorliegenden Fall nicht angewendet, da lediglich für das Hotelgrundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5 konkrete Investitionsabsichten bestehen. Für die hier geplante Umnutzung in ein Studentenwohnheim ist diese nicht praktikabel. Des Weiteren ist die zeitnahe Umsetzung der Planung dringlich, um weitere Leerstände und damit eine Abwertung des Bereichs um den Kurt-Schumacher-Platz zu vermeiden. Die erforderliche soziale Infrastruktur, hier insbesondere die Bereitstellung von KITA-Plätzen, wird innerhalb des Plangebietes über vertragliche Regelungen mit dem Betreiber des Studentenwohnheims geschaffen.

Private Belange

Der Bebauungsplan stellt die vormalige gewerbliche Nutzung auf Kern- bzw. Mischgebiet um. Die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen in vorhandenen Gebäuden oder in Neubauten erlaubt eine höherwertige Nutzung. Die durch den Bebauungsplan beförderte positive Entwicklung des Gebietes ist geeignet, langfristig auch den Bodenwert wieder zu erhöhen und damit zu einer Wertsteigerung der Grundstücke beizutragen (siehe auch Ausführungen unter Abschnitt III. 3).

Im Kerngebiet erhöht sich die zulässige bauliche Dichte erheblich auf GFZ 2,0 bzw. 2,6. Anders dagegen im Mischgebiet, wo die bauliche Nutzung überwiegend von GFZ 1,5 auf GFZ 1,2 abgesenkt, bzw. auf dem Teilgrundstück Blankestraße 8B ganz ausgeschlossen wird. Der private Belang einer ungehinderten gewerblichen Nutzung im Sinne der Gewerbefreiheit und einer maximalen wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke steht gegen öffentliche Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem rückwärtig zum Kurt-Schumacher-Platz gelegenen Bereich. Hierzu ist Folgendes auszuführen:

Die Bandbreite möglicher Nutzungen erweitert sich gegenüber der vormaligen Ausweisung als Gewerbegebiet. Die Gebietsstruktur wird stabilisiert. Die Nutzungseinschränkungen bzw. -ausschlüsse dienen dem Schutz sensibler Nutzungen im Plangebiet. Dieses Schutzbedürfnis überwiegt in der Abwägung rein gewerbliche Belange, da der Bebauungsplan den Grundstücken eine höherwertige Nutzung zubilligt. Die vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches sind planungsrechtlich weiterhin zulässig, auch wenn auf dem Grundstück Gotthardstraße 92 eine bauliche Entwicklung in Richtung Wohnen wünschenswert wäre. Geringfügige Erweiterungen des Teppich- und Farbenmarktes sind nach dem Bebauungsplan auch weiterhin möglich. Insofern besteht ein erweiterter Bestandsschutz und damit kein Eingriff in ausgeübte Nutzungen.

Die teilweise Absenkung der Nutzungsmaße auf den Mischgebietsteilen ist durch die mit der Gebietsart einhergehenden höheren Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedingt. Die höherwertige Nutzung wiegt den vergleichsweise geringen Verlust an Geschossfläche auf. Das betroffene Grundstück Gotthardstraße 92 weist im Bestand tatsächlich eine viel geringere bauliche Auslastung auf als bisher zulässig.

Für das Grundstück Blankestraße 7 – 8A setzt der Bebauungsplan eine GFZ von 1,6 fest und eröffnet über den Bestand hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Ausschluss der baulichen Nutzung auf dem Teilgrundstück Blankestraße 8B ist Ausgleich für die hohe bauliche Dichte auf dem übrigen Grundstücksteil Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B. Die Zulassung von studentischem Wohnen im Bereich MK 2 erfordert die Anlage qualitätsvoller Außenwohnbereiche. Die Ausweisung als private Parkanlage vermeidet eine

Versiegelung des Areals durch Nebenanlagen oder Stellplätze. Mit dem Grundstückseigentümer erfolgten auch über die Grüngestaltung Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Der festgesetzte Grenzanbau zwischen den Punkten A und B legt die Ausrichtung der rückwärtigen Bebauung der betroffenen Grundstücke Blankestraße 4 sowie Gotthardstraße 100 fest. Die Bestandsbebauung ist jedoch zur anderen Seite hin orientiert. Hierzu ist Folgendes auszuführen: Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz. Erst bei einer weiteren baulichen Entwicklung der Grundstücke käme diese aus Gründen des Emissionsschutzes getroffene Regelung zum Tragen. Da das Hotelgebäude im betreffenden Bereich ebenfalls Abstand zur Grundstücksgrenze hält, kann sich dort eine zusammenhängende, unverbaute Freifläche entwickeln und die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse verbessern.

Die betroffenen Grundstücke werden in ihrer Nutzung nicht unzumutbar eingeschränkt, zumal der Bebauungsplan diesen eine höhere bauliche Auslastung und eine höherwertigere Nutzungsart zubilligt. Die lärmrobuste Ausrichtung künftiger Gebäude verbessert hier die Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Die Festschreibung von 65 % der Geschossfläche im MK 2 für studentisches Wohnen entspricht wegen der damit verbundenen Aufwertung des Bereiches und der Bereitstellung des benötigten Angebotes sowohl den städtebaulichen Zielvorstellungen des Bezirks als auch der Intention des Grundstückseigentümers. Für die durch städtebaulichen Vertrag gesicherte studentische Wohnheimnutzung ist lediglich ein Bedarf an 14 zusätzlichen KITA-Plätzen zu erwarten. Dieser wird im Gebäude selbst gedeckt und vertraglich ebenfalls gesichert. Die Beschränkung auf studentisches Wohnen findet seine Begründung im Defizit an sozialer Infrastruktur, welches bei einer allgemeinen Ausweisung Wohnen im Umfeld des Plangebietes nicht gedeckt werden könnte.

Im Kerngebiet sowie auf der Fläche für Versorgungsanlagen wird auf den straßenabgewandten Seiten eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Einwendungen der Grundstückseigentümer bezogen sich auf befürchtete Bauwerksschäden und den damit erhöhten Pflegeaufwand. Des Weiteren wird die Begrünung der Flachdächer generell geboten. Hierzu ist Folgendes auszuführen: Wegen der klimatischen Belastung der betroffenen Gebietsteile durch Feinstaub und Aufheizung sind Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn-, und Arbeitsverhältnisse erforderlich, um die mit der vorliegenden Planung eröffneten neuen Nutzungsmöglichkeiten, sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung zuzulassen. Hierfür eignen sich insbesondere Grünmaßnahmen, die Staub binden und einer Aufheizung des Gebietes entgegenwirken. Die stark überbauten Teile des Plangebiets bieten kaum geeignete Flächen für eine Begrünung oder die Pflanzung von Bäumen. Die Freiflächen auf den Grundstücken werden fast vollständig für Zufahrten, Rangier- oder Feuerwehraufstellflächen benötigt. Die Begrünung der Fassaden bietet eine platz sparende und wirksame Alternative. Bauwerksschäden kann durch die Anbringung von Rankgerüsten und die Auswahl geeigneter Kletterpflanzen entgegengewirkt werden. Dem Eigentümern wurde außerdem die Möglichkeit eingeräumt, alternativ zur Fassadenbegrünung auch Baumpflanzungen nach dem Pflanzschlüssel des Mischgebietes vornehmen. So kann flexibel auf die jeweilige Grundstückssituation reagiert werden.

Ebenso wirkt die extensive Dachbegrünung der Aufheizung des Gebietes effektiv entgegen. Differenziert wurde dabei zwischen Mischgebiet und Kerngebiet bzw. der Fläche für Versorgungsanlagen. Während im Mischgebiet wegen der geringeren baulichen Dichte nur Flachdächer zu begrünen sind, müssen die Dächer im Kerngebiet und auf der Fläche für Versorgungsanlagen generell begrünt werden. Gründe hierfür sind der hohe Versiegelungsgrad und die in Teilen zulässige Wohnnutzung. Der konstruktive Mehraufwand wird durch die zugelassene höhere bauliche Dichte kompensiert.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

1.1.1 Eingriff Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die formale Bilanzierung im Sinne eines Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist damit nicht erforderlich. Gleichwohl besteht ein Meidungs- und Minderungsgebot nach den §§ 13 - 18 BNatSchG.

1.1.2 Bestand

Nach dem vormaligen Bebauungsplan XX-128 vom 31.08.1965 war mit einer GRZ von 0,5 der Hauptanlagen eine Versiegelung von maximal 6.075 m² zulässig. Für überdachte Stellplätze, Garagen oder andere befestigte Flächen bestanden nach dem alten Recht keine Regelungen, sodass die Grundstücke durch die erfolgte gewerbliche Nutzung mittlerweile fast vollständig versiegelt sind. Die Versiegelung selbst besteht bis auf einzelne Gehwegbefestigungen aus Asphalt, Betonplatten oder Pflaster mit Betonunterbau. Diese sind kaum wasserdurchlässig.

Die nachfolgende Flächenbilanz basiert auf dem georeferenzierten Infrarotluftbild, Stand 2010:

	Versiegelte Fläche (% der Grundstücksfl.)		unversiegelte Fläche	Bäume (Anzahl)	Sonstiges
Blankestr. 4	930 m ²	84 %	15 m ²	1 mittelkronig	begrünte Mauer, ca.35 lfd. m
Blankestr. 7-8A	541 m ²	58 %	390 m ²	2 großkronig 1 Nadelbaum	begrünter Zaun, ca. 43 lfd. m
Blankestr. 8B	601 m ²	70%	263 m ²	4 großkronig 1 mittelkronig	begrünter Zaun, ca. 43 lfd. m
Gotthardstr. 92	2.571 m ²	76 %	796 m ²	10 großkronig	-
Gotthardstr. 96 / Blankestr. 5	4.212 m ²	100 %	0 m ²	4 kleinkronig	2 Pflanztröge, ca. 240 m ² Wandbegrünung aus Knöterich, ca. 75 m ²
Gotthardstr.	1.77	100	0 m ²	0	Begrünter Zaun, ca. 20 lfd. m



100	8 m ²	%			
Gesamt :	10.633 m²	86 %	1.464 m²	17 großkronig 2 mittelkronig 4 kleinkronig	

Tabelle 1, Grünbestand

Das Plangebiet ist wenig mit Bäumen bestanden. Es handelt sich hier um teilweise mehrstämmigen Wildaufwuchs aus Pappeln, Eichen oder Ahorn. Viele Bäume sind krummwüchsig. Auf dem Grundstück Blankestraße 7 – 8A befindet sich eine Douglasie. Die naturschutzfachlich wertvolleren Bäume befinden sich am östlichen Gebietsrand in der Tiefe des Grundstücks Gotthardstraße 92.

1.1.3 Planung

Kennwerte:

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die gewerbliche Nutzung auf Kerngebiet, Mischgebiet bzw. eine Fläche für Versorgungsanlagen um. Der Grundstücksteil Blankestraße 8B wird ganz aus der baulichen Nutzung herausgenommen und als private Grünfläche festgesetzt. Die zulässige GRZ variiert von 0,4 bis 0,8. Zusätzlich können die Grundstücke durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Hauptzufahrten) versiegelt werden.

Die folgende Tabelle stellt grundstücksbezogen die nach der Planung zulässigen Grundflächen (GR) mit dem prozentualen Versiegelungsanteil durch Nebenanlagen dar und benennt die jeweiligen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen:

	Nutzungsart	GR (Hauptanl.)	GR (Nebenanl.)	GR (gesamt)		Ausgleichs- u. Minderungsmaßnahmen
Blankestr. 4	MK 1	567 m ²	189 m ²	756 m ²	80%	- Baumpflanzbindung 4 / 1 für oberirdische Stellplätze - Fassadenbegrünung, alternativ Baumpflanzgebot - Generelle Dachbegrünung
Blankestr. 7-8A	MI	559 m ²	186 m ²	745 m ²	80%	- Begrünung für Flachdächer - Baumpflanzbindung 1 / 250 m² i.V.m. Eingrünung oberirdischer Stellplätze - Versickerungsfähige Zufahrten
Blankestr. 8B	Grünfläche	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0%	Parkartige Begrünung im Zuge der Projektplanung
Gotthardstr. 92	MI	1.347 m ²	673 m ²	1.347 m ²	60%	- Optionale Begrünung für Flachdächer - Baumpflanzbindung 1 / 250 m² i.V.m. Eingrünung oberirdischer Stellplätze - Versickerungsfähige Zufahrten
Gotthardstr. 96 / Blankestr. 5	MK 2	2.528 m ²	842 m ²	3370 m ²	80%	- Baumpflanzbindung 6 / 1 für oberirdische Stellplätze - Fassadenbegrünung, alternativ Baumpflanzgebot - Generelle Dachbegrünung
Gotthardstr. 100	Fläche für	976 m ²	0 m ²	976 m ²	80%	- Baumpflanzbindung 6 / 1 für oberirdische Stellplätze

	Versanl.					- Fassadenbegrünung, alternativ Baumpflanzgebot - Generelle Dachbegrünung
Gotthardstr. 100	MK 1	335 m ²	112 m ²	447 m ² !Syn taxfehler, (	80%	- Baumpflanzbindung 4 / 1 für oberirdische Stellplätze - Fassadenbegrünung, alternativ Baumpflanzgebot - Generelle Dachbegrünung
Summen :		6.312 m²	2002 m²	7.194 m²	69 %	

Tabelle 2, Versiegelung und Begrünungsmaßnahmen durch den Bebauungsplan

Versiegelung:

Bei Realisierung der Baumaßnahmen wird sich die Versiegelung lediglich auf dem Grundstück Blankestraße 7 – 8A erhöhen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet verringert sich diese jedoch um 17 %, wenn die Planung vollständig umgesetzt wird.

Der durch textliche Festsetzung Nr. 17 im Mischgebiet gebotene wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Wegen und Zufahrten trägt zur Grundwasserneubildung und damit zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Bäume:

Bei einer Bebauung der Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden voraussichtlich zwei mittelkronige und sieben großkronige Bäume gefällt werden müssen. Dies betrifft folgende Grundstücke:

Gotthardstraße 100

Im straßenbegleitenden Bereich sind voraussichtlich wegen der städtebaulich an dieser Stelle notwendigen Grenzbebauung ca. sechs Bäume von Fällung betroffen. Hierbei handelt es sich um Pappeln verschiedenen Alters. Die übrigen Bäume, überwiegend ruderaler, teilweise mehrstämmiger Aufwuchs aus Eichen oder Ahorn befinden sich rückwärtig an der östlichen Grundstücksgrenze und stehen einer künftigen Bebauung voraussichtlich nicht im Wege.

Blankestraße 4

Der Bebauungsplan setzt aus Lärmschutzgründen einen Grenzanbau zwingend an der westlichen Grundstücksgrenze fest. Der vorhandene mittelkronige Baum wird daher bei einer möglichen Neubebauung des Grundstückes voraussichtlich gefällt werden müssen.

Blankestraße 7 – 8B

Bei einer möglichen Erweiterung der Bebauungstiefe entsprechend der benachbarten Grenzbebauung müssten voraussichtlich ein großkroniger, jedoch schief gewachsener Baum sowie die Douglasie gefällt werden.

Meidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 ein Pflanzgebot von einem Baum in der Qualität 16 / 18 pro 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche im Mischgebiet fest. Aus der Pflanzbindung ergeben sich als Kompensation für die Fällung von neun Bäumen 14 neu zu pflanzende Bäume, welche in Laufe ihrer Entwicklung den ökologischen und klimatischen Funktionen mehr und mehr gerecht werden.

Die Pflanzung weiterer Bäume ist bei der Gestaltung der Parkanlage auf dem Grundstücksteil Blankestraße 8B zu erwarten. Ebenso muss auch im Kerngebiet ein Baum pro vier oberirdische Stellplätze gepflanzt werden. Aufgrund der beengten Grundstückssituation wird dieser Fall jedoch eher selten eintreten.

Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 sowie auf der Fläche für Versorgungsanlagen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 die Begrünung der von den Straßen abgewandten Fassaden gefordert. Neben ihrer Funktion für die Verbesserung des lokalen Klimas und der Luftqualität bildet die Fassadenbegrünung mit zunehmender Entwicklung der Pflanzen große ökologisch und klimatisch wirksame Flächen aus, die geeignete Rückzugsräume, insbesondere für Vögel sind. Alternativ können auch standortgerechte Baumpflanzungen nach den Regelungen für das Mischgebiet vorgenommen werden. Diese entfalten ähnlich positive Wirkungen.

Ebenso bilden die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 14 und 16 zu begrünenden Flachdachflächen mit einer Mindestdicke der Substratschicht von 18 cm ökologische Nischen für Insekten und Vögel.

1.1.4 Bilanz

Art	Eingriff Vorbelastung	Vermeidung	Minderung / Ausgleich
Schutzgut Wasser Versiegelung, Verlust von Infiltrationsfläche.	Vorhandener hoher Versiegelungsgrad (86%) <u>Res. Eingriffsintensität:</u> Keine	Geringerer Versiegelungsgrad der Grundstücke (69%) <u>Wirksamkeit:</u> Flächenbedingt hoch	Begrünung der Flachdachflächen, Versickerungsfähiger Aufbau v. Zufahrten <u>Wirksamkeit:</u> Flächen- und Situationsbedingt mittel
Schutzgut Boden Dauerhafter Verlust von belebtem Boden u. Vernichtung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung von verbliebenen unversiegelten und teilversiegelten Flächen	Anthropogen mittel beanspruchte, stark überprägte Böden, hoher Anteil an versiegelten Flächen <u>Res. Eingriffsintensität:</u> Keine	Geringerer Versiegelungsgrad der Grundstücke (68%) <u>Wirksamkeit:</u> Flächenbedingt hoch	Versickerungsfähiger Aufbau v. Zufahrten <u>Wirksamkeit:</u> Situationsbedingt mittel
Schutzgut Luft und Klima Errichtung sich aufheizender Baukörper und Oberflächenbefestigungen, Ausbleiben der klimatisch günstigen Wirkung von offenen, unversiegelten Flächen, Beseitigung von Gehölzen	Vorhandener hoher Versiegelungsgrad (Pflaster, Asphalt) Wenig Bäume <u>Res. Eingriffsintensität:</u> Gering	Geringerer Versiegelungsgrad der Grundstücke (68%) <u>Wirksamkeit:</u> Flächenbedingt hoch	Begrünung der Flachdachflächen, Fassadenbegrünung <u>Wirksamkeit:</u> Situations- und flächenbedingt mittel Pflanzbindung von Bäumen <u>Wirksamkeit:</u> Situationsbedingt mittel

Biotope und Arten

Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, Beanspruchung von Standorten mit krautiger Vegetation, Überprägung von Lebens- und Rückzugsräumen von Tieren

Teilweise nichtheimische, Gehölzarten, geringer Anteil unversiegelter Flächen

Res. Eingriffsintensität:
Gering

Geringerer Versiegelungsgrad der Grundstücke (69%)

Wirksamkeit:
Flächenbedingt hoch

Begrünung der Flachdachflächen

Wirksamkeit:
Situationsbedingt gering

Pflanzbindung von Bäumen, Fassadenbegrünung

Wirksamkeit:
Mittel

Tabelle 3, Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Die Tabelle bilanziert verbal argumentativ, bezogen auf die wesentlichen Schutzgüter, den durch das Vorhaben erfolgten Eingriff und stellt dem Meidungs- und Minderungsmaßnahmen gegenüber.

Aus der Bilanz ergibt sich bezogen auf die wesentlichen Schutzgüter eine Verbesserung der Situation.

1.1.5 Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Es liegen keine Informationen zu Lebensstätten von besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten vor, welche unter die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG fallen. Aufgrund der intensiven Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades des Geländes ist ein Vorkommen auch eher unwahrscheinlich. Artenschutzrechtliche Belange finden daher auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ausreichend Berücksichtigung. Vor Durchführung von Beräumungen auf den Plangrundstücken ist über einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine Lebensstätten von geschützten Tieren und Pflanzen beseitigt werden. Sollten derartige Lebensstätten angetroffen werden, ist vor Beginn der Bau- oder Abrissarbeiten eine artenschutzrechtliche Zulassung zu beantragen. Hier werden ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen beauftragt. Den Bauherren sollte das Merkblatt zum Artenschutz an Gebäuden ausgehändigt werden.

1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

1.2.1 Altlasten

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden hierzu Informationen eingeholt.

1.2.2 Lärmbelastung

Das Plangebiet ist durch den Flug- und Straßenverkehr erheblich mit Lärm belastet. Ebenfalls sind Emissionen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen.

Fluglärm:

Hauptlärmquelle ist der Flugverkehr des nahen Flughafens Tegel. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone 2 des Fluglärmschutzbereiches nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Berlin-Tegel (LSbV-Tegel). Hier ist

von einem äquivalenten Dauerschallpegel von 67 – 75 dB(A) auszugehen. Die strategische Lärmkarte Flugverkehr 2012 weist Lärmindizes von L_{DEN} 71 - 75 dB(A) und L_{Night} von 61 – 65 dB(A) aus.

Das Fluglärmschutzgesetz (FluglärmG) vom 31. Oktober 2007 regelt im Zusammenhang mit der Zweiten Fluglärmschutzverordnung (2. FlugLSV) Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Gebäuden. Nach § 3 Abs. 1 der 2. FlugLSV ist in der Tag-Schutzzone 2 bei einem äquivalenten Dauerschallpegel bis 75 dB(A) ein Bauschalldämmmaß $R_{w,res}$ von 45 dB(A) nach der DIN 4109 für alle Umfassungsbauteile einzuhalten. Nachtschutzzonen sind für den Flughafen Tegel nicht ausgewiesen.

Es bestehen daher entsprechende gesetzliche Grundlagen zur Berücksichtigung des Fluglärms bei der Planung von Gebäuden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Somit erübrigen sich diesbezügliche Regelungen im Bebauungsplan.

Spätestens nach 10 Jahren ist nach dem FluglärmG die Lärmbelastung erneut zu prüfen und ggf. eine Neufestsetzung der Lärmschutzbereiche vorzunehmen. Eine Neufestsetzung ist nicht erforderlich, wenn der Flughafen innerhalb der 10-Jahres-Frist geschlossen werden soll und für seine Schließung das Verwaltungsverfahren bereits begonnen hat. Davon ist für den Flughafen Tegel nach bisherigem Kenntnisstand auszugehen.

Mit der voraussichtlichen Schließung des Flughafens im Jahre 2018 wird die Belastung des Plangebietes durch Fluglärm entfallen, die Lärmschutzbereiche werden aufgehoben.

Verkehrs- und Gewerbelärm, schalltechnisches Gutachten:

Grundlage für die zum Lärmschutz erlangten Erkenntnisse bildet das schalltechnische Gutachten vom 10.02.2015, welches durch das Akustikbüro Krämer & Stegmaier erstellt wurde.

Innerhalb des Gutachtens wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr und Gewerbe untersucht sowie Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. Zusätzlich erfolgten auch detaillierte schalltechnische Untersuchungen zum Hotelgebäude. Da die vorhandene Kubatur nur eine Bebauungsmöglichkeit im MK 2 darstellt, weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise von den Empfehlungen des Gutachtens ab.

Zu den verwendeten Prognosedaten führt das Gutachten auf S. 19 Folgendes aus:

„Die Eingangsdaten basieren auf den Verkehrszahlen 2009 des Landes Berlin (FIS-Broker). Da die Gesamtverkehrsprognose 2025 insgesamt eine Verringerung der Verkehrszahlen für Berlin erwarten lässt, stellt die Verwendung der o.g. Verkehrszählungsdaten eine Maximalwertannahme dar und führt im Ergebnis zu einer abgesicherteren Berechnung des Verkehrslärms. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass im vorliegenden Fall nicht vornehmlich eine mögliche künftige Wohnbebauung, sondern vor allem die kurzfristig geplante Nutzung eines bestehenden Hotelgebäudes [zu einem Studentenwohnheim] schalltechnisch untersucht werden soll.“

Des Weiteren ist anzuführen, dass sich die Verkehrsströme mit Schließung des Flughafens im Bereich Gotthardstraße, Scharnweberstraße voraussichtlich verringern werden. Da das Verkehrskonzept für die künftige Nachnutzung des Flughafens Tegel noch nicht feststeht, wäre eine Verkehrsprognose 2025 mit mehr Unsicherheit behaftet. Die Prognosedaten 2009 bilden insofern das Worst-Case Szenario bezüglich vorhandener oder zu erwartender verkehrlicher Belastung ab und sind daher planerisch „auf der sicheren Seite“.

Die gefertigten Rasterlärmkarten unterscheiden zwischen Gewerbe- und Verkehrslärm und sind des Weiteren in IST-Zustand und Planfall unterteilt. Für den Planfall wurde für den Betrieb „Ihr Teppichfreund“ im Mischgebiet sowie für Möbel Kusian im Kerngebiet MK1 eine künftige Wohnbebauung angenommen. (Im MK 1 ist Wohnen in den baulichen Anlagen lediglich im Ausnahmefall zulässig!) Als dritte Kategorie wurden Rasterlärmkarten mit Bebauungskonzept dargestellt. Hier ist die wahrscheinliche Bebauung bei Durchführung des Bebauungsplans

dargestellt. Die abschirmende Wirkung einer lärmrobusten Bauweise wird hier deutlich. Allerdings wurden keine Beurteilungspegel berechnet.

Die Isophonenlinien für Gewerbelärm weisen Ungenauigkeiten auf, da die Fassadenpegel nach der TA-Lärm 0,5 m vor dem Fenster zu berechnen sind und hier modellbedingt nicht dargestellt werden können. Maßgeblich für die Bewertung der Schallemissionen sind daher die berechneten Beurteilungspegel L_rT (tags) und L_rN (nachts) an den jeweiligen Emissionsorten (IO) nach den Anlagen 4 – 5 bzw. 10 – 12 des schalltechnischen Gutachtens.

Die Umnutzung des Hotelgebäudes in ein Studentenwohnheim ist wesentlicher Anlass der Planung und wurde mit Erlangung der Planreife bereits realisiert. Daher ist hinsichtlich der Bebauung für den betroffenen Gebietsteil MK 2 realistischer Weise vom IST-Zustand auszugehen. Die übrigen Gebietsteile sind bisher baulich unterausgenutzt und weisen eine nicht erheblich störende gewerbliche Nutzung auf. Für diese Flächen wurde der Planfall angenommen und hinsichtlich der Prognoseberechnung ein unbebautes Baugebiet zugrunde gelegt. Eine mögliche Neubebauungsvariante wurde zusätzlich im Rahmen der Erstellung von Isophonenkarten innerhalb des Gutachtens berücksichtigt.

Ein möglicher Neubau des Umspannwerkes wurde jedoch davon ausgenommen, da mit seiner Realisierung erst sehr langfristig zu rechnen ist. In der Darstellung wird das hier vorhandene zweigeschossige Bürogebäude beibehalten.

Das Gebiet wird durch Verkehrslärm an der Gotthardstraße sowie durch Gewerbelärm im Bereich Scharnweberstraße und Blankestraße belastet.

Für den Verkehrslärm gelten die Orientierungswerte der DIN 18005. Für Kerngebiete betragen diese tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 / 50 dB(A). Im Mischgebiet ist der Orientierungswert 60 bzw. 50 / 45 dB(A). Die niedrigeren Werte sind für Gewerbe- und Freizeitlärm anzusetzen. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass ab einem Lärmpegel von 45 dB(A) ungestörter Nachtschlaf bei teilgeöffneten Fenster nicht mehr möglich ist.

Ferner sind im Rundschreiben 1/2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Auslösekriterien formuliert, nach denen im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen vor schutzwürdigen Räumen aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen sind. Maßgeblich ist hier der Schwellenwert L_{DEN} oder $L_{Night} + 10\text{dB(A)} \geq 63\text{ dB(A)}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.

Im vorliegenden Fall wird ein Schwellenwert für schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ab einem Beurteilungspegel nachts von mehr als 50 dB(A) entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 für erforderlich gehalten.

Ergebnisse:

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt. Die im folgenden Text erwähnten Immissionsorte (IO) sind sowohl für den Ist-Zustand als auch für den Planfall in den auf Seite 39 und 40 eingefügten Karten dargestellt.

Gotthardstraße:

Die im Südosten direkt an der Gotthardstraße gelegenen Bereiche entlang der Baulinien bzw. Baugrenzen des Kerngebietes MK 2 und des Mischgebietes sind am stärksten vom Verkehrslärm betroffen. Die Orientierungswerte werden in allen Geschossen deutlich überschritten. Die Überschreitung im MK 2 (IST-Zustand IO 1 und 2) beträgt tags und nachts bis zu 6 dB(A). Wegen der niedrigeren Orientierungswerte sind die Überschreitungen im MI (Planfall IO 18) mit bis zu 9 dB(A) im zweiten und dritten Obergeschoss noch höher.

Die höchste Lärmbelastung ist im zweiten Vollgeschoss des MK 2 mit Beurteilungspegeln von

71 dB(A) zu erwarten. Dies entspricht einer hohen bzw. sehr hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr.

Aus der strategischen Lärmkarte des Umweltatlas ergibt sich an der Gotthardstraße ein Gesamtlärmindeks L_{DEN} von >75 dB(A) sowie L_N von 65 – 70 dB(A). Das Auslösekriterium gemäß Rundschreiben SenStadtUm 1/2014 wird daher erfüllt. Entsprechend sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen:

Prüfung § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz):

Nach dem Trennungsgrundsatz sind Flächen (z.B. Baugebiete) einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende oder sonstige schutzwürdige Gebiete vermieden werden. So wäre im vorliegenden Fall die gewerbliche Ausweisung entlang der Gotthardstraße beizubehalten, um in der Abfolge von Misch- oder Kerngebiet und Wohnen eine weitgehend störungsfreie Nachbarschaft entstehen zu lassen.

Die betreffenden Flächen liegen zentral im dicht bebauten Stadtkörper an der Schnittstelle zwischen den Bezirken Reinickendorf und Mitte. Sie sind hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und stadträumlich zu wertvoll, um einer rein gewerblichen Nutzung überlassen zu bleiben. Überdies sind aufgrund des zunehmenden Wohnungsmangels in der Stadt prioritär innerstädtische Standorte zu aktivieren. Defizite im Schallschutz können jedoch durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen auf ein wohnverträgliches Maß gemindert werden.

Prüfung Aktiver Schallschutz:

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind Maßnahmen an der Quelle des Lärms. In Betracht kämen dabei der Einbau von Flüsterasphalt, verkehrslenkende Maßnahmen, oder die Errichtung einer Lärmschutzwand.

Flüsterasphalt entfaltet seine Wirkung erst bei höheren Fahrzeuggeschwindigkeiten, wo die Rollgeräusche das Motorengeräusch überwiegen. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Kreuzungsbereichs Gotthardstraße / Scharnweberstraße. Hier dominieren die Motorengeräusche der anfahrenden oder beschleunigenden Fahrzeuge.

Als verkehrslenkende Maßnahme wäre allenfalls eine Beschränkung der Verkehrsmenge lärmtechnisch wirksam. Die Verschmälerung der Gotthardstraße oder die Anordnung eines Richtungsverkehrs kommt aus verkehrstechnischen Gründen nicht in Betracht. Die Gotthardstraße hat eine wichtige Ost-West-Verbindungsfunktion von Mitte (Wedding) zur Stadtautobahn.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Gotthardstraße wäre ebenso wie ein deutliches Zurückweichen der straßenbegleitenden Bebauung städtebaulich und stadtgestalterisch unbefriedigend und hätte zudem wesentliche Einschränkungen der Bebaubarkeit zur Folge. Im Bereich des MK 2 handelt es sich um einen Bestandsbaukörper, direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Hier findet sich kein Platz für eine derartige bauliche Anlage. Auf der Mischgebietsfläche müsste diese in Abhängigkeit von der Lage des straßenseitigen Baukörpers mindestens 6 m hoch sein, um eine abschirmende Wirkung zu entfalten. Eine derart geschlossene Wand trennt die dahinter liegende Nutzung vom Straßenraum ab und wäre sowohl für die Bewohner des Gebiets als auch stadtgestalterisch unbefriedigend.

Passiver Schallschutz:

Der Bebauungsplan trägt der Lärmbelastung durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 Rechnung. Außenbauteile vor Aufenthaltsräumen müssen hier ein bewertetes Schalldämmmaß von 45 dB(A) sowie schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten bzw. durchgesteckte Wohnungsgrundrisse aufweisen (siehe Ausführungen unter Abschnitt II.3.5). Das Gutachten berechnet aufgrund des Verhältnisses zwischen Raum- und Fensterfläche in den jeweiligen Zimmern die für den Baukörper des künftigen Studentenwohnheims erforderlichen Schalldämm-

maße, welche mit 40 dB(A) niedriger ausfallen. Da bei einer künftigen Bebauung die Raumgeometrie planerisch nicht festgelegt werden soll, legt der Bebauungsplan für die betreffenden Fassaden jedoch durchgängig den Lärmpegelbereich V mit 45 dB(A) zugrunde.

Für die lärmabgewandten Fassaden im Mischgebiet liegen die Pegelwerte für Gewerbelärm bei einer Nichtbebauung tagsüber bis 54,5 dB(A) (IO 14) und nachts bis 30 dB(A) (IO 12). Die Richtwerte der TA-Lärm werden nicht erreicht. Bei einer geschlossenen Bebauung entlang der Gotthardstraße entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans, ist davon auszugehen, dass die rückwärtigen Fassaden noch weniger lärmbeeinträchtigt sind. Die wohnungsnahen Grünflächen werden ebenfalls ausreichend vor Lärm geschützt.

Scharnweberstraße:

Die zur Scharnweberstraße hin orientierte Südwestseite des Plangebiets ist weniger von Verkehrslärm betroffen. An den IO 19 und IO 20 (Planfall) wurden Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tagsüber und bis zu 55 dB(A) nachts berechnet. Diese liegen innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Das Auslösekriterium für schutzwürdige Wohnräume wird zwar erfüllt, jedoch ist im MK 1 für den Regelfall keine Wohnnutzung zu erwarten.

Durch den benachbarten Tankstellenbetrieb und die Autowerkstatt werden am IO 20 (Planfall) im zweiten und dritten Vollgeschoss die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Tag um bis zu 4,7 dB(A) und nachts um bis zu 6,0 dB(A) überschritten.

Der Bebauungsplan setzt als aktive Schallschutzmaßnahme durch textliche Festsetzung Nr. 6 für den betreffenden Bereich den Anbau zwischen den Punkten A und B direkt an der Nachbargrenze fest. Die Lücke zwischen den Punkten G und A wird durch die hier festgesetzte geschlossene Bauweise gefüllt. Bei einer Neubebauung ist ebenfalls direkt an die Nachbargrenze anzubauen. Die hier zu errichtenden öffnungslosen Brandwände der Gebäude sind durch brand- und wärmeschutztechnische Anforderungen auch ausreichend schallgedämmt, sodass es hier keiner weiteren Festsetzungen bedarf.

An der Gebietsgrenze zum MK 2 sind die IO 3, 4, 5 und 6 (IST-Zustand) maßgebend. Der Verkehrslärm erreicht hier Nachtwerte zwischen 49 und 50 dB(A). Am IO 4 wird ab dem fünften Geschoss ein Beurteilungspegel von 51 dB(A) erreicht.

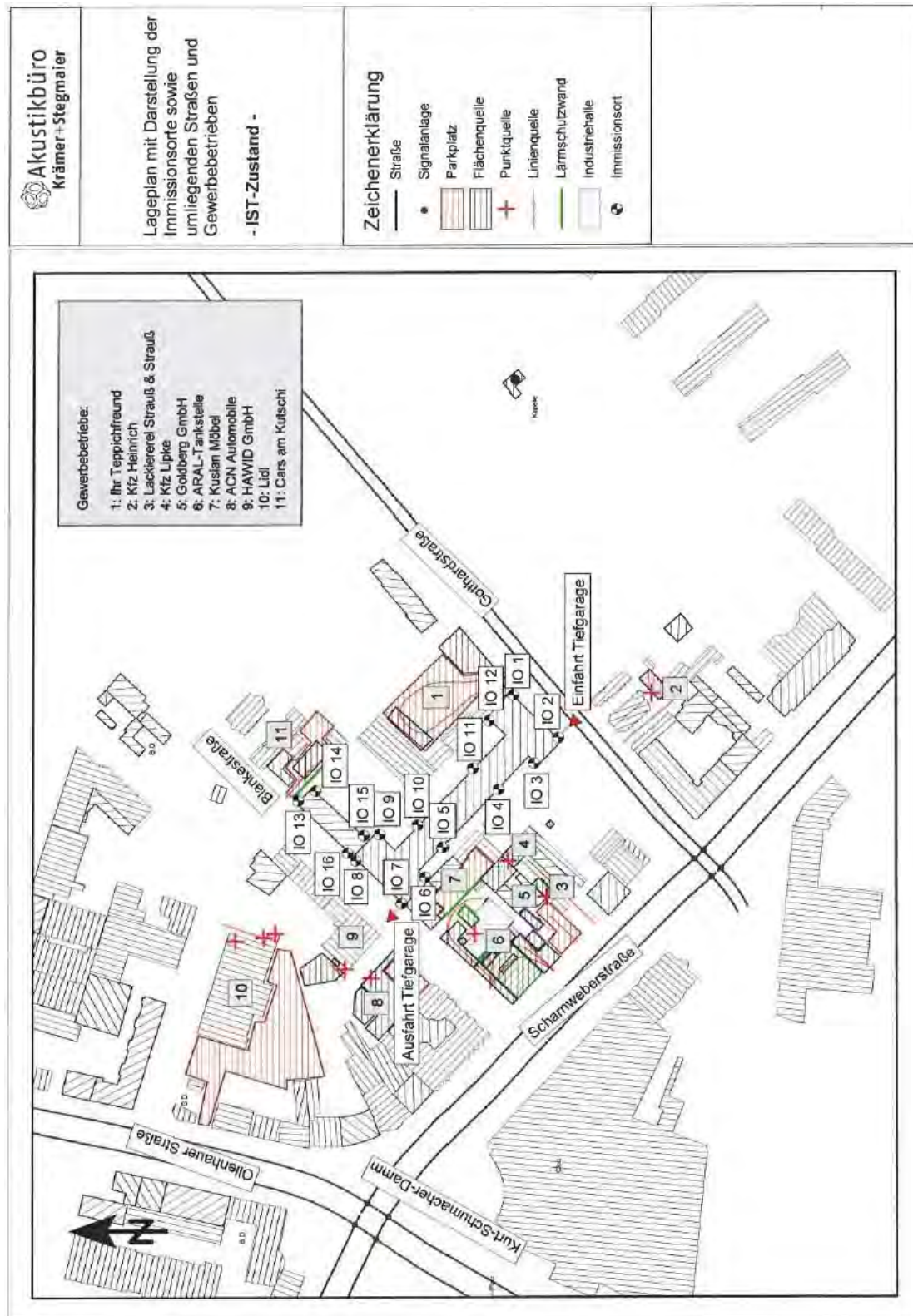
Bei Gewerbelärm kann es innerhalb der lautesten Nachtstunde durch die Benzinanlieferung der benachbarten Tankstelle zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von mehr als 3 dB(A) kommen (IO 6, IST-Zustand ab dem 4. Vollgeschoss).

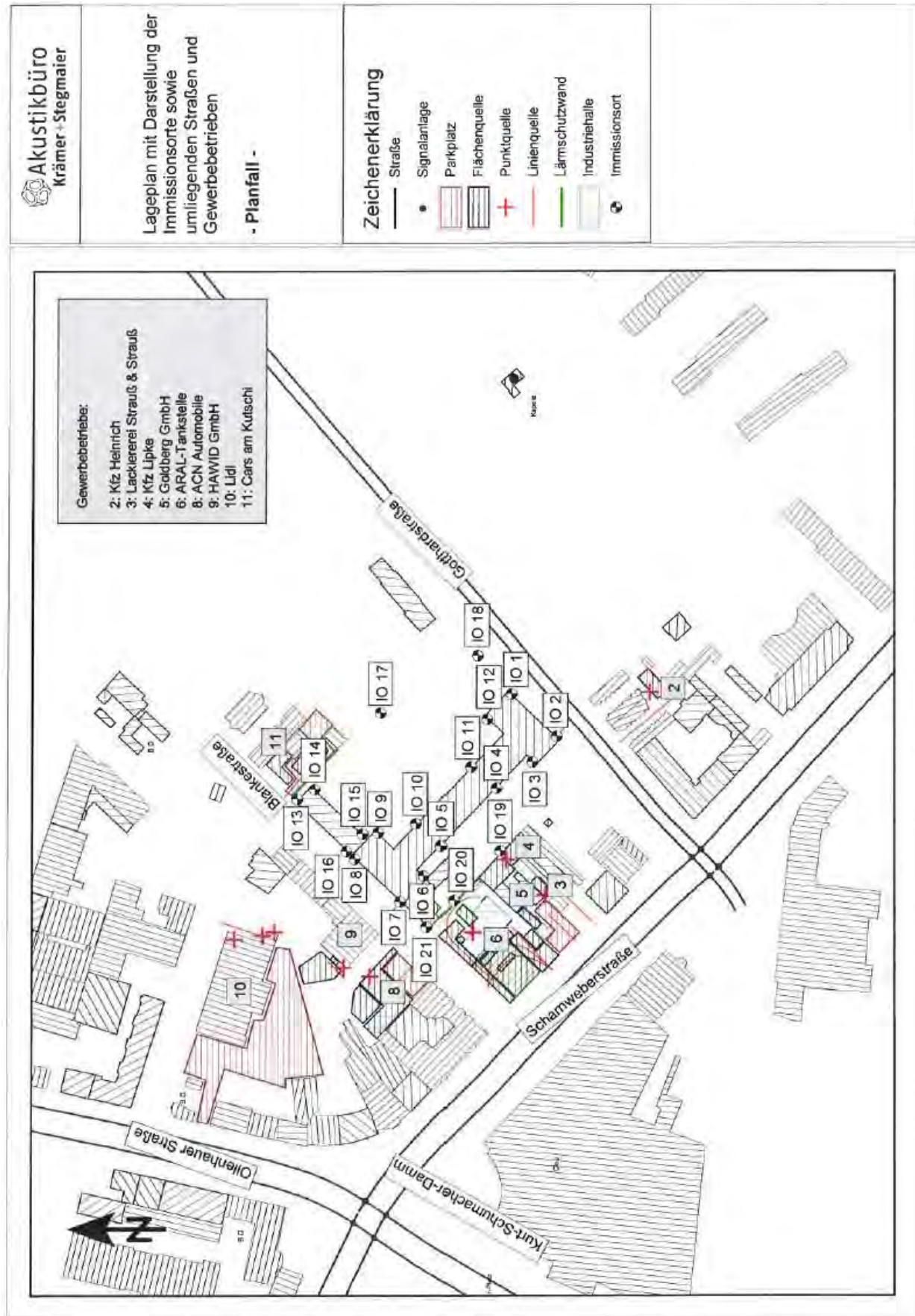
Das Gutachten nimmt Bezug auf „Technische Berichte, Nr. 116 und Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen“ (Tankstellenstudie) und weist auf die besondere Situation bei Tankstellen hin. Bei einem Abstand zwischen 40 - 50 m zur Emissionsquelle und einem Mittelungspegel von 55 – 60 dB(A) könne ein um 2 dB(A) niedrigerer Beurteilungspegel erwartet werden.

Der Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm (am IO 6) beträgt in diesem Fall 46 dB(A) ab dem vierten Vollgeschoss. Die Überschreitung ist vergleichsweise geringfügig. Entsprechend des ausgewiesenen Lärmpegelbereiches III (Anlage 14) setzt der Bebauungsplan an der Gebietsgrenze zum MK 2 durch textliche Festsetzung Nr. 8 als passive Schallschutzmaßnahme ab dem vierten Vollgeschoss ein bewertetes Luftschalldämmmaß von 35 dB(A) für Außenbauteile sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen fest.

Bezüglich des *Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG* wird auf die obigen Ausführungen auf S. 35 verwiesen. *Aktive Schallschutzmaßnahmen* sind an dieser Stelle nicht möglich, da es sich bei dem Hotel um eine Bestandsnutzung handelt und eine wirksame Schallschutzwand an dieser Stelle mindestens 10 m hoch sein müsste. Dies ist weder städtebaulich vertretbar, noch steht der immense Aufwand in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen.

Die Empfehlungen des Gutachtens sehen für das Hotelgebäude lediglich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ab dem Dachgeschoss vor. Da der Baukörper in dem betreffenden Bereich 7 m von der (hier maßgeblichen) Gebietsgrenze zurückweicht, erfolgt eine abweichende Festsetzung.





Blankestraße:

Für den Bereich der Blankestraße ergeben sich am IO 7 (IST-Zustand) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, nachts um bis zu 2 dB(A). Die Überschreitung rührt ebenfalls aus den Emissionen der ARAL-Tankstelle. Bei einer Abminderung um 2 dB(A) entsprechend der Tankstellenstudie werden die Emissionsrichtwerte eingehalten.

An den übrigen Immissionsorten werden die Richtwerte eingehalten oder unterschritten.

Die Geräusche durch die Nutzung der Tiefgarage auf dem Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5 wurden durch das schalltechnische Gutachten untersucht. Am IO7 wurde der Immissionsrichtwert der TA-Lärm im ersten Obergeschoss geringfügig um 0,3 dB(A) überschritten. Neben den Geräuschen aus der Tiefgaragennutzung spielt die Benzinanlieferung der ARAL-Tankstelle eine Rolle. Wird die besondere Situation bei Tankstellen im Sinne der Tankstellenstudie berücksichtigt, wird auch hier der Richtwert eingehalten.

Eine künftige gewerbliche Nutzung der Tiefgarage, beispielsweise durch einen Mietwagenbetrieb, ist emissionstechnisch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.

1.2.3 Luftbelastung:

Die Schadstoffbelastung durch Schwefeldioxid liegt mit 5 – 10 t/km² und Jahr im unteren Mittelfeld (Karte 3.12 des Umweltatlas). Der Anteil des Verkehrs beträgt hier über 75 %. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Belastung durch Stickoxide, die mit 10 – 20 t/km² und Jahr ebenfalls einen mittleren Wert erreicht.

Die Feinstaubbelastung (PM 2,5) lag im Jahre 2008/2009 mit 0,5 – 1,0 t/km² im unteren Berliner Mittelfeld. Der Anteil am Straßenverkehr liegt hier bei ca. sieben Achtel. (Gleicher Wert bei PM 10.)

Um welche Größenordnung sich die Emissionen bei Schließung des Flughafens verringern werden, kann aus den vorliegenden Daten nicht ermittelt werden. Es ist jedoch in jedem Fall von einer Verbesserung der Situation auszugehen.

Das Land Berlin hat für den Zeitraum 2011 – 2017 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der bei Überschreitung festgelegter Alarmschwellen Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft wie Fahrverbote o.ä. vorsieht.

Die in der Karte 3.11.3 beschriebenen Szenarios für die Entwicklung der Belastung Stickoxiden im Jahre 2015 gehen nur von einer geringen Belastung aus (NO₂ < 38 µg /m³; Indexwert <1,2). Dagegen gehen die Szenarios für Feinstaub im vorderen Teil der Gotthardstraße von einer mäßigen Belastung (28 -30 µg /m³; Indexwert 1,21 – 1,5) aus.

Das für die Luftreinhalteplanung zuständige Referat IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt schließt in seiner Stellungnahme vom 16.06.2014 Überschreitungen der Luftqualitätsgrenzwerte für Feinstaub von 30 µg/m³ im Bereich der Gotthardstraße nicht aus. Ebenso sei aufgrund des statistischen Zusammenhangs mit mehr als 35 Überschreitungen des Tagesgrenzwertes von 50 µg /m³ pro Jahr zu rechnen. Ähnliches gelte auch für die (außerhalb des Plangebietes gelegene) Scharnweberstraße, welche insbesondere bei östlichen Windrichtungen von Hausbrandemissionen betroffen sein könnte. Vermeidbare Feinstaubemissionen sollten vermieden werden, da die Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte rechtlich einklagbar sei. Das Referat IX C regte daher an, Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen entsprechend der Anforderungen im Vorranggebiet Luftreinhaltung zu treffen. Der Bebauungsplan setzt diese Anregungen durch die textliche Festsetzung Nr. 11 um. Hier wird die Verwendung von Erdgas oder Heizöl als Brennstoff bestimmt. Andere Brennstoffe sind dann zulässig, wenn die Masseströme von Schwefeldioxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den

Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar sind. Damit wird beispielsweise eine ungefilterte Kohle- oder Holzfeuerung im Plangebiet ausgeschlossen.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

2.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Das Plangebiet gehört zum LOR – Planungsraum 12103218, Teichstraße. Der LOR – Prognoseraum hat die Bezeichnung 1210, Reinickendorf – Ost. Die folgenden Angaben beruhen auf den Grundlagen der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur für Wohnungsneubau vom 10. März 2014 sowie auf dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung (MKB) mit Stand vom März 2015.

Bedarf an sozialer Infrastruktur:

Grundschulplätze:

Der Bebauungsplan schafft auf dem **Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B (im Bereich MK 2)** die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Angebot an geeignetem Wohnraum für Studenten. Er berücksichtigt damit den künftigen Bedarf angesichts der Entwicklung des Forschungs- und Industrieparks auf dem ehemaligen Flughafengelände.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem ehemaligen Hotelgebäude ein Studentenwohnheim mit 304 Einzimmerappartements einzurichten und hat sich hierzu durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Wegen der vorhandenen Defizite an sozialer Infrastruktur im Umfeld des Plangebiets beschränkt der Bebauungsplan die zulässige Wohnnutzung im Kerngebiet MK 2 auf studentisches Wohnen mit mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche (= 7.500 m²). Die Apartments sind aufgrund ihrer Größe kaum für Familien oder Alleinerziehende geeignet. Es handelt sich hierbei vorrangig um temporäres Wohnen, in dem allenfalls nicht schulpflichtige Kinder mit einem Elternteil wohnen dürften. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur beschränkt sich hier auf die Bereitstellung von KITA-Plätzen und wird für Grundschulplätze nicht in Ansatz gebracht.

Für den übrigen Teil der Geschossfläche im MK 2 wird außerhalb des ersten Vollgeschosses allgemeines Wohnen zugelassen. Die zulässige Geschossfläche (GF), welche das Dachgeschoss des Gebäudes umfasst, beträgt hierfür ca. 1.400 m². Bezogen auf einen Berechnungsschlüssel von einer WE/100 m² Geschossfläche wären hier potentiell ca. 14 Wohnungen möglich. Diese werden jedoch ebenfalls nicht zum Ansatz gebracht, da der Betreiber des Studentenwohnheims auch das Dachgeschoss durch Studenten-Apartments nutzen möchte. Die Fläche ist in den 304 Studentenzimmern bereits enthalten.

Im Mischgebiet (sowie im Kerngebiet mit Wohnanteil) ist nach dem Berechnungsschlüssel des Berliner Modells die Hälfte der zulässigen Geschossflächen dem Wohnen zuzuordnen. Das Grundstück Gotthardstraße 92 hat eine anrechenbare Baufläche von 3.367 m². Bei einer künftig zulässigen GFZ von 1,2 ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von 4.040 m².

Das Grundstück Blankestraße 7-8A ist mit einer GFZ von 1,35 bereits überwiegend bebaut, jedoch ergibt sich durch die künftig zulässige GFZ von 1,6 ein zu berücksichtigendes Geschossflächenpotential von 158 m².

Insgesamt sind 4.198 m² GF anzusetzen. Entsprechend des Berechnungsschlüssels ist von ca. 21 Wohnungen mit 42 Einwohnern auszugehen.

In der Summe ergibt sich aus der Mischgebietsfläche ein Bedarf von 3 Grundschulplätzen (6% von 42 Einwohnern). Im Einzugsbereich befindet sich die Mark-Twain-Grundschule. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gab das bezirkliche Schul-

amt keine Stellungnahme ab. Nach Auskunft des für die Schulplanung zuständigen Mitarbeiters kann der Bedarf in den vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

KITA-Plätze:

Der Bedarf an KITA-Plätzen ist differenzierter zu betrachten. Auch hierfür sind 6% der Einwohner anzusetzen, jedoch um den Faktor 0,75 für den Versorgungsgrad zu mindern.

Für das Studentenwohnheim ist nicht auszuschließen, dass in den Appartements zeitweise auch Alleinerziehende mit Kindern untergebracht sind. Als Belegungsschlüssel dieser i.d.R. lediglich ca. 18 m² großen, möblierten Apartments wird abweichend vom Berliner Modell ein Einwohner pro Einheit gerechnet. Da die Anzahl der Wohneinheiten in dem Bestandsgebäude bereits feststeht, ergeben sich 304 EW.

Würde der Berechnungsansatz des Berliner Modells auch hier angewendet, wären entsprechend der zulässigen, hälftigen GF von 5.487 m² lediglich 55 WE und damit 110 EW anzusetzen. Der Ansatz von 304 EW ist hier realistischer.

Hinzuzurechnen sind die Einwohner aus dem Mischgebiet, sodass insgesamt 346 Einwohner zu berücksichtigen sind. Dadurch wird ein Bedarf von 16 KITA-Plätzen für das Plangebiet ausgelöst. (346 EW x 0,06 x 0,75) .

Das bezirkliche Jugendamt hat im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung ebenfalls keine Stellungnahme abgegeben. Nach tel. Auskunft des zuständigen Mitarbeiters, gibt es im Prognoseraum Reinickendorf-Ost keine freien Kapazitäten, sodass diese im Plangebiet vollständig selbst zu abzudecken sind. Hierfür wurde im städtebaulichen Vertrag vom 02.07.2015 sowie in Art. 3 Abs. 3 des Änderungsprotokolls vom 10.11.2015 eine Verpflichtung seitens des Eigentümers des künftigen Studentenwohnheims aufgenommen, den von ihm erzeugten Bedarf von 14 KITA-Plätzen zu decken. In Gesprächen erklärte sich dieser zudem bereit, eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss des Studentenheims zu betreiben und über den von ihm erzeugten Bedarf von 14 KITA-Plätzen hinaus, weitere KITA-Plätze ohne Verpflichtung aus dem Bebauungsplan zu errichten. Ohne das zusätzliche, freiwillige Angebot des Investors verbleibt ein Defizit von 2 Plätzen. Nach erneuter tel. Auskunft des Jugendamtes könnte dieser Bedarf vom Bezirk ggf. selbst gedeckt werden.

Vor diesem Hintergrund ist auszuführen, dass eine KITA nur in der Größe ab 25 Plätze wirtschaftlich zu betreiben ist. Von einer dauerhaften Kapazität von mindestens 25 Plätzen ist daher auszugehen. Im Erdgeschoss des Studentenheims soll eine KITA mit einer Größe von 30 Plätzen betrieben werden. Ein Bauantrag hierzu liegt bereits vor.

Vorhaltung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen:

Da im Plangebiet bei Berücksichtigung der Studentenzimmer rechnerisch mehr als 50 Wohnungen entstehen, ist nach den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ein Anteil von 25% der neuen Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen zu versehen. Im vorliegenden Fall wird hiervon aus folgenden Gründen abgewichen:

Die Planung wurde wesentlich durch Investitionsabsichten des Eigentümers, der Akademie Residenz-Berlin GmbH initiiert, auf dem Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 4 das leerstehende Gebäude eines ehemaligen Hotels in ein Studentenwohnheim umzunutzen. Die nach dem Berechnungsschlüssel des Standardmodells ermittelte Wohnungsanzahl von 57 Einheiten liegt nur geringfügig über der Anwendungsschwelle des MKB von 50 WE. Der Eigentümer plant hier den Umbau einer Bestandsimmobilie in ein Wohnheim für Studenten mit möblierten Zimmern. Die studentische Wohnnutzung ist für eine Geschossfläche von 7.500 m² durch die textliche Festsetzung Nr. 2 im Bebauungsplan gesichert. Der Eigentümer hat diesbezüglich einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bezirk abgeschlossen. Der Bauantrag liegt bereits vor, sodass die Realisierung hinreichend gesichert erscheint. Da hier keine Wohnun-

gen im eigentlichen Sinne entstehen, sondern lediglich Studentenzimmer, ist mit einem häufigen Wechsel der Belegung zu rechnen. Die Durchsetzung einer Sozialquote ist vor diesem Hintergrund nicht praktikabel.

Es besteht ein hoher Bedarf an Wohnheimplätzen in der Nähe zur Beuth-Hochschule und zur German University in Cairo. Studentisches Wohnen wirkt sich positiv auf das Umfeld aus. Dagegen würde ein weiterer Leerstand oder eine niederwertige Nutzung des Gebäudes die städtebaulichen und sozialen Probleme in dem bisher schon von Abwertung betroffenen Gebiet weiter verschärfen. Daher besteht an der Umsetzung des Projektes ein hohes städtebauliches Interesse.

Bei den übrigen Grundstücken des Plangebiets handelt es sich um eine Angebotsplanung. Hier bestehen keine Realisierungsabsichten der Eigentümer. Die betr. Grundstücke wurden in den Geltungsbereich einbezogen, da ansonsten dicht zu bebauende Gewerbegrundstücke neben der wohnähnlichen Nutzung des Studentenwohnheims weiterbestanden hätten. Insofern wurden auf diese Weise die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Studentenwohnheim gesichert und der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG (Zuordnung der einzelnen Baugebiete zueinander) planerisch bewältigt. Des Weiteren sind auch hier die Gliederung der zulässigen Nutzungsarten und die Eröffnung kerngebietstypischer Nutzungsperspektiven an der Peripherie des Kurt-Schumacher-Platzes dringlich, um weiteres Trading down zu verhindern.

Beide planerischen Zielstellungen genießen angesichts der künftigen Entwicklung des Kurt-Schumacher-Platzes Priorität und sind von hohem bezirklichen Interesse. Der Planungsprozesses kann daher bis zum Abschluss vertraglicher Vereinbarungen mit dem Eigentümer des Grundstücks Gotthardstraße 92 nicht angehalten werden, zumal es sich hier lediglich um ein Potential von 20 Wohnungen handelt. Dieser hat bisher wenig Interesse an der baulichen Verwertung seines Grundstücks gezeigt.

In Anbetracht der besonderen Situation aus der Umnutzung der Bestandsimmobilie mit der dauerhaften Festschreibung des Studentenwohnens im Bebauungsplan, der Bereitstellung von KITA-Plätzen durch den Investor über den induzierten Bedarf hinaus sowie des besonderen bezirklichen Interesses an der Stabilisierung des von Abwertung betroffenen Gebietes rund um den Kurt-Schumacher-Platz, wird das Standardmodell der kooperativen Baulandentwicklung für den vorliegenden Fall modifiziert. Mangels Praktikabilität und wegen der gewünschten zeitnahen Umsetzung der Planung werden Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht auferlegt.

Grünflächen:

Für wohnungsnahes Grün ist ein Berechnungsschlüssel von $6 \text{ m}^2/\text{Einwohner}$ anzusetzen. Im Plangebiet ist aufgrund der Wohnungsanzahl und der Anzahl der Wohnheimplätze von ca. 360 zusätzlichen Einwohnern auszugehen. Es entsteht damit ein Bedarf von 2.160 m^2 an wohnungsnaher Grünfläche. Der Versorgungsgrad des Planungsraums liegt mit $8,3 \text{ m}^2/\text{EW}$ deutlich über dem Berliner Richtwert. In ca. 100 m Entfernung befindet sich eine öffentliche Grünfläche im Bereich Schwarzer Graben / Septimerbecken mit einer Größe von ca. 3,7 ha. Des Weiteren ist die im Bebauungsplan festgesetzte private Parkanlage mit einer Größe von ca. 800 m^2 zu erwähnen. Diese ist vordringlich den Studenten des Studentenwohnheims vorbehalten.

Für siedlungsnahes Grün beträgt der Richtwert $7 \text{ m}^2/\text{EW}$. Es entsteht ein rechnerischer Bedarf von 2.520 m^2 . Bezogen auf den gesamten Bezirk ist siedlungsnahes Grün mit $10,3 \text{ m}^2/\text{EW}$ ebenfalls ausreichend vorhanden. In ca. 2,5 km Entfernung befindet sich das Naherholungsgebiet Jungfernheide mit einer Größe von über 290 ha.

Für öffentliche Kinderspielflächen beträgt der Schlüssel 1 m²/EW. Es entsteht ein Bedarf von 360 m². Der Versorgungsgrad des Prognoseraums liegt mit 1,01 geringfügig über dem Richtwert. Im ca. 800 m Entfernung befindet sich in der Brusebergstraße ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 4.500 m². In der Behörden- und Trägerbeteiligung wurde vom zuständigen Garten- und Straßenbauamt hierzu keine Stellungnahme abgegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf durch die bestehenden Anlagen gedeckt werden kann.

2.2 Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan entwickelt aus vormaligen Gewerbeflächen Kerngebiet bzw. Mischgebiet. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auch künftig zulässig. Die benachbarten Gewerbestrukturen sind kleinteilig und überwiegend auf Dienstleistung und Einzelhandel ausgerichtet. Durch das Heranrücken des Mischgebietes als sensiblere Nutzung sind keine Einschränkungen der Gewerbebetriebe zu befürchten, da der Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorsieht. Insofern werden auf den umliegenden Gewerbeflächen keine Arbeitsplätze gefährdet.

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

Die vorliegende Planung schließt die vormals in der Ausnahme zulässigen bordellartigen Einrichtungen sowie Spielhallen aus.

Der vormalige Bebauungsplan 12-26B wurde erst im Jahre 2012 rechtswirksam. Die Siebenjahresfrist nach § 42 Abs. 2 BauGB, nach der Entschädigungen aus der Änderung der zulässigen Nutzung möglich sind, ist damit noch nicht abgelaufen. Somit könnten die betroffenen Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen, wenn aus diesem Eingriff eine nicht nur unwesentliche Wertminderung der Grundstücke eintritt.

Dieser Fall ist jedoch unwahrscheinlich. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt aus dem vormaligen Gewerbegebiet u.a. Kerngebiet mit Wohnanteil und Mischgebiet. Die Bandbreite möglicher baulicher Nutzungen ist damit wesentlich vielfältiger und mit dem zulässigen Wohnen auch hochwertiger. Es ist potentiell mit steigenden Grundstückswerten zu rechnen.

Der Planbereich ist im Bodenrichtwertatlas 2014 als Fläche für dienstleistungsorientiertes Gewerbe (G 2.0; 2004) mit einem Richtwert von 280 €/m² dargestellt. Dieser stagniert seit mehreren Jahren. Bei Festsetzung des Bebauungsplans ist künftig mit der Darstellung M₂, (Flächen mit Kerngebiets- oder Mischgebietscharakter und mittlerer baulicher Ausnutzung, ausgewogenes Verhältnis zwischen Dienstleistung und Wohnnutzung) zu rechnen.

Der Unterschied zwischen Gewerbe- und Kerngebiet wird bei dem etwa in vergleichbarer Lage befindlichen Bereich in Reinickendorf-Ost deutlich: Das Gebiet zwischen Residenzstraße und Markstraße erreicht mit der Darstellung G 1.2; 1959 einen Bodenrichtwert von 160 €/m². Die Residenzstraße selbst, mit ihrer symbolhaften Darstellung als Geschäftsstraße M₂ 2.0; 1252 weist dagegen einen Bodenrichtwert von 560 €/m² auf.

Des Weiteren ist anzuführen, dass auf den Grundstücken Spielhallen oder bordellartige Gewerbe nicht vorhanden sind. Die Planung wurde wesentlich durch die Entwicklungsabsichten des Käufers des Grundstücks Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B ausgelöst. Hier besteht vor allem ein Interesse an der Zulassung von studentischem Wohnen. Entschädigungsforderungen sind daher nicht zu erwarten.

Grundsätzlich dürfte der Nachweis einer wesentlichen Wertminderung der Grundstücke kaum möglich sein, da eine Wertminderung durch den Ausschluss der vormals zulässiger Nutzungen der Wertsteigerung durch die Wohnoption gegengerechnet werden müsste.

Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- oder Investitionsplanung sind daher nicht zu erwarten. Ebenso wenig entstehen Übernahmeansprüche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

4. Weitere Auswirkungen

Keine

IV. Verfahren

1. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Der Bebauungsplan ermöglicht im vormaligen Gewerbegebiet kern- und mischgebietstypische Nutzungen. Er dient außerdem der Nachverdichtung und ist damit eine andere Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1, Satz 1 BauGB.
- Der Bebauungsplan setzt insgesamt Grundflächen von 6.312 m² nach § 19 Abs. 2 BauNVO fest. Die Obergrenzen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB werden nicht erreicht.
- Die vorliegende Planung liegt in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der benachbarten Bebauungsplanung 12-52, welche allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festsetzen soll. Hier werden Grundflächen von 2.355 m² festgesetzt. Auch in der Kumulation werden die Obergrenzen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht erreicht.
- Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. (Das geplante 110 kV Umspannwerk findet sich nicht in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes.) Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgüter i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. (FFH-Gebiete)

Die Beschleunigung des Verfahrens ist geboten, da bestehende Entwicklungsabsichten auf dem Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B planerisch gesteuert werden sollen.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 31.03.2014 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass die Planungsziele aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar seien und die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorlägen.

Durch die Planung würden dringende Gesamtinteressen Berlins i.S. des § 7 AG BauGB berührt. Diesbezüglich bestünden jedoch keine Bedenken.

Mit Schreiben vom 25.03.2014 teilte die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die beabsichtigte Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

3. Aufstellung

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin beschloss am 29.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans 12-26B-1 als einfachen Bebauungsplan. Der Beschluss wurde am 23.05.2014 auf S. 1000 im Amtsblatt für Berlin öffentlich bekannt gemacht.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 05.06.2014. Hierbei wurde als Anlage der Bebauungsplanentwurf 12-26B-1 vom 9.04.2014 einschließlich seiner Begründung übersandt. Die Unterlagen wurden ebenso auch auf der bezirklichen Homepage zum Herunterladen bereitgestellt. Es wurden 31 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens gebeten.

Im Ergebnis beschloss das Bezirksamt Reinickendorf am 21.04.2015 den Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten zu ändern:

- Erweiterung des Geltungsbereichs um die Grundstücke Blankestraße 7 – 8B sowie Gotthardstraße 92,
- Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannwerk und einer Baumassenzahl von 10,0 für das Grundstück Gotthardstraße 100.
- Erweiterung der Planinhalte um Festsetzungen zum Schall- und Emissionsschutz,
- Ergänzung der Begründung um Ausführungen zum Artenschutz, zur Versiegelung und zum Baumbestand,
- Erweiterung der Planinhalte um Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans,
- Differenzierung des Kerngebiets hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen in MK1 und MK2.

Die Träger öffentlicher Belange wurden zum geänderten Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt (s. Punkt 6).

5. Änderung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 13.10.2014 wurde gemäß § 5 AGBauGB den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg die geänderte Aufstellungsabsicht zur Erweiterung des Geltungsbereichs sowie zur Umstellung auf einen qualifizierten Bebauungsplan mitgeteilt.

In der Stellungnahme vom 3. November 2014 erhob die Gemeinsame Landesplanung keine Einwände. Eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt lag innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist nicht vor, sodass auch hier von einer Zustimmung auszugehen ist.

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 21.04.2015 wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Grundstücke Blankestraße 7-8a, 8B und Gotthardstraße 92 erweitert. Dieser Beschluss wurde am 30.04.2015 im Amtsblatt für Berlin auf S. 668 öffentlich bekannt gemacht.

6. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2015

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 26.03.2015. Hierbei wurde als Anlage der Bebauungsplanentwurf 12-26B-1 vom 03.03.2014 einschließlich seiner Begründung übersandt. Die Unterlagen wurden ebenso wie das schalltechnische Gutachten auch auf der bezirklichen Homepage zum Herunterladen bereitgestellt. Es wurden 37 Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens gebeten.

Von 24 Stellen liegen Antwortschreiben vor. Folgende planrelevante Anregungen und Gedanken wurden im Bebauungsplanverfahren abgewogen:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C, Stellungnahme vom 07.04.2015

1.1 Die Scharnweberstraße / Müllerstraße als auch die Gotthardstraße wurden bei der Lärmkartierung berücksichtigt. Dies sollte in der Begründung mit aufgeführt werden.

Getroffene Abwägung:

Die Begründung des Bebauungsplans wurde um die entsprechenden Passagen ergänzt.

1.2 An der Verfahrensweise zur Prüfung des fluglärmbedingten Schallschutzes anhand der Kriterien des Fluglärmschutzgesetzes bestehen Zweifel. Der Schallschutznachweis gehört zwar zu den erforderlichen bautechnischen Nachweisen, unterliegt aber nicht der bauaufsichtlichen Prüfung im Rahmen einer Baugenehmigung.

Getroffene Abwägung:

Die Verfahrensweise zur Prüfung von Bauantragsunterlagen ist in den Bestimmungen der Bauordnung Berlin verbindlich geregelt. Nach den landesrechtlichen Regelungen unterliegen Belange des Schallschutzes als sog. nicht aufgedrängtes Recht nicht der bauaufsichtlichen Prüfung. Gleichwohl besteht eine Nachweispflicht seitens des Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dies betrifft nicht nur den Fluglärm sondern auch alle anderen Lärmarten, die zwar im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen, aber gleichwohl bei der Baugenehmigung nicht gesondert geprüft werden.

Die Problematik des Fluglärms wurde bereits durch das Fluglärmschutzgesetz i.V mit der 2. Fluglärmschutzverordnung hinreichend geregelt. Hierzu bedurfte es keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.3 Das schalltechnische Gutachten empfiehlt auf S. 59 den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für das Dachgeschoss der Südwestfassade des Hotels. Es wird in der Begründung nicht ersichtlich, warum diesem Vorschlag nicht gefolgt wurde.

Getroffene Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr. 7 gebietet zwischen den Punkten A und B ab dem vierten Vollgeschoss neben einem bewerteten Luftschalldämmmaß von 35 dB(A) für Außenbauteile den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen. Diese Festsetzung erfasst auch die Südwestfassade des Dachgeschosses.

1.4 Für die der Gotthardstraße zugewandten Fassaden wird lediglich auf passive Lärmschutzmaßnahmen abgestellt, obwohl Emissionspegel von 71 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht berechnet wurden. Daher sollte entsprechend der Handreichung der Senats-

verwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt umfangreich geprüft werden, warum aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zum Tragen kommen. Hierzu zählt auch die Grundrissgestaltung.

Getroffene Abwägung:

In den Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7 – 9 wurde ab S. 18 der Begründung auf die besondere städtebauliche Situation an der Gotthardstraße eingegangen, welche aktive Schallschutzmaßnahmen oder Grundrisslösungen im Wesentlichen ausschließt.

So handelt es sich im Bereich des Kerngebiets MK2 um den bestehenden Baukörper eines Hotels, welches in ein Studentenwohnheim umgewandelt werden soll. Die Grundrissgestaltung besteht sowohl im Hotel als auch im künftig geplanten Wohnheim aus Ein-Zimmer-Appartements mit einer Erschließung durch einen Mittelgang. Durchgesteckte Wohnungsgrundrisse sind daher nicht umsetzbar. Für das Mischgebiet werden allerdings durchgesteckte Grundrisse festgesetzt. Ebenso scheiden aus städtebaulich / ortsgestalterischen Gründen Lärmschutzwände oder ein erhebliches Zurückweichen der Baukörper von der Gotthardstraße aus.

Die Begründung wird um weitere Ausführungen zum gewählten Schallschutzregime entsprechend der Abwägungskaskade nach der Handreichung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ergänzt.

- 1.5 Für den der Scharnweberstraße zugewandten Bereich stellt die Begründung auf S. 33 lediglich fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten seien. Sollten Wohnnutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sind hier passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Brandwandbebauung wird diesen Belangen bereits teilweise gerecht.*

Getroffene Abwägung:

Es handelt sich hier um den Gebietsteil MK 1, bei dem Wohnen allgemein nur für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber zulässig ist. Dieses besondere Wohnen muss sich in die gegebene Situation einfügen. Es ist in der Ausnahme auch in Gewerbe-, oder Industriegebieten zulässig und genießt daher den gleichen Schutzstatus wie in Wohn- oder Mischgebieten. Die hier geltende Regelfestsetzung nach § 7 BauNVO beschränkt sonstiges Wohnen auf die Ausnahme. Wohnnutzung findet im Gebietsteil MK 1 bisher nicht statt und würde an dieser Stelle im Baugenehmigungsverfahren wegen der vorhandenen Gewerbeemissionen voraussichtlich scheitern. Daher musste der Bebauungsplan über die Gebäudestellung hinaus für den betreffenden Fall auch keine Vorsorge für schutzwürdigen Nutzungen treffen.

- 1.6 Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 sollte geprüft werden, ob die Formulierung um die Begriffe „Brandwand an der Grundstücksgrenze“ erweitert wird, um die Intention der Festsetzung klarer zu verdeutlichen.
Es sollte zudem begründet werden, warum die Brandwand nicht bis zur Blankestraße fortgeführt wird.*

Getroffene Abwägung:

Der Wortlaut der Festsetzung entspricht der Musterfestsetzung aus dem Handbuch verbindliche Bauleitplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Sie bedingt den Anbau an die Grundstücksgrenze und damit die Ausbildung einer geschlossenen Wand. Eine Ergänzung wurde nicht für erforderlich gehalten.

Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet MK1 an der Blankestraße geschlossene

Bauweise fest. Damit ist der Grenzanbau vorgeschrieben und wird auf der Linie AB fortgeführt.

- 1.7 *Die Überschreitung der Grenzwerte der TA Lärm um mindestens 1 dB(A) ist im Bebauungsplan bisher nicht bewältigt worden. Dies könnte u.U. zu Einschränkungen der Tankstellennutzung führen, da die Richtwerte der TA-Lärm einzuhalten sind.*

Getroffene Abwägung:

Die Überschreitung des Grenzwertes der TA- Lärm um 1 dB(A) ab dem vierten Vollgeschoss im Bereich der Südwestfassade des künftigen Studentenwohnheims wurde vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastung aus Flug- und Straßenverkehr als vertretbar eingeschätzt. Von der Überschreitung wird nur ein kleiner Bereich betroffen. Die Außenbauteile sind ausreichend gedämmt, auch wenn die Lärmbelastung vor dem geöffneten Fenster zu messen ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Schallschutzwand wären technisch kaum zu realisieren und stünden in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen. Die Tankstelle befindet sich bereits in einem Kerngebiet und ist hier als Nutzung grundsätzlich zulässig. Diese Sichtweise wird auch durch das für Gewerbelärm zuständige bezirkliche Umweltamt geteilt.

- 1.8 *Aus Sicht der Senatsverwaltung ist nicht abschätzbar, ob eine Nutzungsänderung der Tiefgarage zu gewerblichen Zwecken dem Baugenehmigungsverfahren zugänglich ist und inwieweit dabei die hieraus resultierenden Emissionen berücksichtigt werden. Daher sollte dies von der zuständigen Behörde geprüft werden.*

Des Weiteren werden redaktionelle Anmerkungen zu Emissionsrichtwerten und Immissionsorten gemacht.

Getroffene Abwägung:

Die bisherige Tiefgarage ist als Nebenanlage der Hauptnutzung Hotel zu betrachten. Durch eine Umnutzung zu gewerblichen Zwecken würde diese zu einer eigenständigen Nutzung werden und bedürfte damit einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Da zu diesem Zeitpunkt bereits die Festsetzung Kerngebiet gilt, müssten hier die Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Das Schalltechnische Gutachten setzt sich auf S. 56 ff. mit der möglichen gewerblichen Nutzung der Tiefgarage auseinander. Es konstatiert die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm.

Die redaktionellen Anmerkungen wurden in der Begründung berücksichtigt.

2. Vattenfall, Stellungnahme vom 21.04.2015

Gegen die durch textliche Festsetzung Nr. 13 gebotene Fassadenbegrünung wird Widerspruch geltend gemacht. Die Pflege der Pflanzen und mögliche Schäden am Bauwerk führen zu erhöhten Bewirtschaftungskosten, die vom Eigentümer nicht getragen werden wollen.

Getroffene Abwägung:

Im vorliegenden Fall ist zwischen den erhöhten Aufwendungen des Grundstückseigentümers für die Fassadenbegrünung und den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet abzuwägen:

Bei dem Grundstück von Vattenfall handelt es sich um eine Fläche, die im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 sowie Kerngebiet MK 1 mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt wird. Das Grundstück sowie die benachbarten Kerngebietsteile sind stark überbaut. Die Gesamtversiegelung dieser Grundstücke, einschließlich der zulässigen Nebenanlagen, wird da-

durch einen Wert bis zu 80% erreichen. Die künftigen Festsetzungen gehen über das vormals zulässige Maß der Nutzung erheblich hinaus. Der hohe Versiegelungsgrad hat negative Effekte auf das lokale Klima, welches ohnehin schon durch die Feinstaubemissionen des vorhandenen Straßen- und Flugverkehrs belastet ist. Die intensivere Nutzung muss durch Grünmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Fassadenbegrünung stellt hier ein geeignetes Mittel dar, um die mikroklimatischen Verhältnisse auf den Grundstücken zu verbessern. Im Verlaufe ihrer Entwicklung bildet diese große biologisch wirksame Flächen aus, welche verschattend wirken, die Verdunstung befördern und Staub binden. Im Gegensatz zu Baumpflanzungen beansprucht die Fassadenbegrünung nur wenig Fläche und behindert so die Nutzung auf den engen Grundstücken nicht. Daher wurde die Fassadenbegrünung als Ausgleichsmaßnahme gewählt.

Der erhöhte Pflegeaufwand für die Fassadenbegrünung wiegt die positiven Effekte der Fassadenbegrünung auf das Mikroklima nicht auf. Den Eigentümerbelangen wurde insoweit gefolgt, dass die textliche Festsetzung nunmehr ermöglicht, alternativ zur Fassadenbegrünung auch die Pflanzung von Bäumen nach dem Pflanzschlüssel für das Mischgebiet vorzunehmen.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VII B (Verkehrslenkung Berlin), Stellungnahme vom 24.04.2015

Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort im Bauschutzbereich des Flughafens Tegel liegt. Nach § 12 Abs. 2 LuftVG bedürfen alle Bauwerke, ebenso wie Kräne, unabhängig von ihrer Größe der luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde. Das Plangebiet berührt weiterhin den Anlagenschutzbereich nach § 18a LuftVG. Insoweit besteht im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Vorlagepflicht beim Bundesamt für Flugsicherung.

Getroffene Abwägung:

Die erforderliche luftfahrtrechtliche Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berührt die Belange des Bebauungsplans nicht. Der Fluglärmschutzbereich wurde bereits nachrichtlich auf der Planzeichnung vermerkt. Zusätzlich erfolgte in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

4. Bezirksliches Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat N5, Freiraumplanung, Stellungnahme vom 24.04.2015

4.1 Das Gebiet gehört entsprechend des Step Klima zu den stark belasteten Gebieten Reinickendorfs. Die Festsetzung Nr. 14 sollte dahingehend erweitert werden, dass bei Neubau grundsätzlich ein Dach mit einer Dachneigung von weniger als 15° Dachneigung vorgeschrieben wird, welches zu begrünen ist.

Getroffene Abwägung:

Im Plangebiet sind insbesondere die stark versiegelten Kerngebietsflächen klimatisch belastet. Dagegen wird der als Mischgebiet festzusetzende Teil geringer betroffen. Dieser ist weniger dicht und in der Tiefe des Baublocks offen zu bebauen. Klimatisch günstig wirkt sich zudem die nahe Friedhofsfläche des Nazareth-Dankeskirchhofes aus. Sie besitzt ein hohes Potential für die Kaltluftentstehung und Frischluftversorgung des umliegenden Gebietes. Ein generelles Gebot zur Gestaltung der Dachform als Flachdach greift stark in die gestalterische Freiheit ein und bürdet den Bauherren einen Mehraufwand für die aufwändigere Dachkonstruktion auf. Sie war zumindest im Mischgebiet aus rein klimatischen Gründen nicht zu rechtfertigen. Daher wurde in den Bebauungsplan eine neue textliche Festsetzung eingefügt, die für das klimatisch stärker belastete und mehr versiegelte Kerngebiet die Ausbildung extensiv begrünter Flachdächer gebietet. Die kerngebietstypischen Gebäudeformen tendieren typischerweise sowieso zur Ausbildung von Flach-

dächern. Dagegen sind im Mischgebiet auch andere, nicht begrünte Dachformen zulässig. Flachdächer müssen aber auch hier extensiv begrünt werden.

- 4.2 *Bei den Pflanzgeboten ist der Begriff großkroniger Baum statt gebietstypischer Baum zu verwenden. Ebenso sollte die Pflanzliste auf die im Merkblatt für die Begrünung von Stellplätzen aufgeführten Baumarten umgestellt werden, da diese mit den klimatischen Bedingungen stark versiegelter besser Standorte zurechtkommen.*

Getroffene Abwägung:

Es wurde in der textlichen Festsetzung der Begriff standortgerechter Baum gewählt. Dieser entspricht den Eigenschaften der aufgeführten Baumarten am besten. Zudem sind in der Baumliste auch mittelkronige Bäume enthalten. Die Pflanzliste wurde auf das Merkblatt für die Begrünung von Stellplätzen angepasst.

- 4.3 *Der Pflanzschlüssel von einem Baum pro sechs Stellplätzen ist auf ein Verhältnis von 1 : 4 entsprechend des Reinickendorfer Merkblattes für die Begrünung von Stellplätzen umzustellen.*

Getroffene Abwägung:

Der Pflanzschlüssel wurde entsprechend des Merkblattes abgeändert.

- 4.4 *Die Festsetzung der privaten Parkanlage ist um ein Entsiegelungsgebot zu erweitern. Des Weiteren sollten Flächen auf Tiefgaragen, die nicht als Zuwegungen benötigt werden, begrünt werden.*

Getroffene Abwägung:

Der Bebauungsplan bereitet die bauliche Entwicklung lediglich vor. Er dient nicht der Sanierung von Grundstücken ohne einen konkreten planungsrechtlichen Bezug. Insofern entzieht sich ein Entsiegelungsgebot der planungsrechtlichen Regelung. Die private Parkanlage gehört zum Grundstück der Hotelanlage und wird als Teil der Freiflächengestaltung des künftigen Studentenwohnheims baurechtlich mit genehmigt. In den städtebaulichen Vertrag wurde ein Passus zur Entsiegelung des Grundstückes übernommen.

Des Weiteren wird eine textliche Festsetzung zur Begrünung der unterbauten Freiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die klimatischen Belastungen der Grundstücke, insbesondere des stark versiegelten Kerngebietes zu verringern.

5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII D, Wasserbehörde, Stellungnahme vom 29.04.2015

Die Aufnahmekapazität der in der Gotthard- und Blankestraße anliegenden Regenwasserleitungen ist mit den Berliner Wasserbetrieben zu klären. Die Nutzung der Grundstücke ist von einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung abhängig.

Getroffene Abwägung:

Das Plangebiet ist mit den Regenwasserkanälen DN 700 und DN 250 an das Vorflutsystem angeschlossen. Diese stehen nach der Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 30.06.2014 im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Niederschlagswasser kann daher grundsätzlich abgeleitet werden. Nach telefonischer Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin Frau Riemelt-Fischer vom 30.04.2015 ist es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, Aussagen über Leistungsfähigkeit der vorhandenen Leitungen zu treffen. Das Einleitregime wird mit dem Bauherrn erst im Rahmen der Einleitgenehmigung festgelegt.

Sollte die Kapazität der Leitungen nicht ausreichen, sind Möglichkeiten der Rückhaltung oder Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zu prüfen.

Im Ergebnis erfolgten folgende Änderungen der Planung:

Begründung:

- Ergänzung um Passagen zur Lärmkartierung sowie zum gewählten Schallschutzregime entsprechend der Abwägungskaskade nach der Handreichung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
- Berücksichtigung der redaktionellen Anmerkungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes,
- Aufnahme eines Hinweises zur erforderlichen luftfahrtrechtlichen Genehmigung bei der baurechtlichen Genehmigung von Vorhaben, da das Plangebiet vollständig im Bau-schutzbereich des Flughafens Tegel liegt.

Textliche Festsetzungen:

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum generellen Gebot einer extensiven Dachbe-grünung für die Gebietsteile MK 1 und MK 2 sowie für die Fläche für Versorgungsanla-gen (textliche Festsetzung Nr. 16),
- Verwendung des Begriffes standortgerechter Baum in den textlichen Festsetzungen für die Baumpflanzgebote aus den textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 sowie aus der Pflanzliste,
- Änderung des Pflanzschlüssels auf ein Verhältnis von einem Baum pro vier Stellplätze bei der textlichen Festsetzung Nr. 12,
- Erweiterung der textlichen Festsetzung Nr. 14, dass alternativ zur Fassadenbegrünung auch die Pflanzung von Bäumen nach dem Pflanzschlüssel für das Mischgebiet möglich ist,
- Aufnahme einer weiteren textlichen Festsetzung zur Begrünung unterbauter Grund-stücksflächen (textliche Festsetzung Nr. 18),
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 12 hinsichtlich der Verpflichtung zum Erhalt und Nachpflanzen (bei Abgang) der geforderten Baumpflanzungen (entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14, = redaktionelle Änderung)

Pflanzliste:

Es wurde die Pflanzliste des Reinickendorfer Merkblattes für die Begrünung von Stellplät-zen verwendet und um mittelkronige Baumarten erweitert.

Städtebaulicher Vertrag:

In den städtebaulichen Vertrag wurde eine Regelung zur Entsiegelung des Grundstücks-teils Blankestraße 8B aufgenommen.

Weitere Planänderungen

In den Bebauungsplan wurde redaktionell eine weitere textliche Festsetzung (TF Nr. 7) zur Regelung der Straßenbegrenzungslinien aufgenommen.

7. Erneute Beteiligung ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2015

Aufgrund der geänderten textlichen Festsetzung Nr. 14 zur Fassadenbegrünung wurde das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Freiraumplanung, in seinen öffentlichen Belangen berührt, ebenso der Energieversorger Vattenfall in seinen Belangen als Grundstückseigentümer. Beide Stellen sind daher mit Schreiben vom 08.05.2015 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut am Verfahren beteiligt worden.

Seitens des Stromversorgers Vattenfall bestanden keine Bedenken.

Das bezirkliche Umwelt und Naturschutzamt gab zu bedenken, dass die in der Pflanzliste u.a. aufgeführten Baumarten Hainbuche und Vogelkirsche nicht als stadtklimafest gelten und damit nicht in befestigten Flächen verwendet werden sollten. Des Weiteren wurde auf die fehlende artenschutzrechtliche Stellungnahme hingewiesen, welche erforderlich sei.

Getroffene Abwägung:

In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis dahingehend aufgenommen, dass Hainbuchen und Vogelkirschen nicht für die Begrünung von Parkplätzen geeignet sind. Diese eher kleinkronigen Baumarten eignen sich jedoch für die Begrünung der unversiegelten Freiflächen und verbleiben daher in der Pflanzliste.

Eine artenschutzrechtliche Stellungnahme wurde trotz eines erneuten Stellungnahmeersuchens vom 12.06.2015 innerhalb der gesetzten Frist nicht abgegeben. In einem Gespräch mit der Leiterin des Umwelt- und Naturschutzamtes, Frau Dohme-Wigger vom 10.08.2015 wurde angeregt, dass im Rahmen der Vollzugsebene (Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren) den Bauherren das Merkblatt zum Artenschutz an Gebäuden ausgehändigt werden sollte. Die in der Begründung unter Abschnitt III 1.1.5 getroffenen Aussagen seien ansonsten ausreichend.

Planänderungen:

Im Ergebnis erfolgten keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs aus der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Begründung wurde um Ausführungen zur Nichteignung von Hainbuchen und Vogelkirschen für die Bepflanzung in befestigten Flächen (z.B. Pkw-Stellplätzen) ergänzt.

8. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde einschließlich Begründung und dem schalltechnischen Gutachten in der Zeit vom 06.07. – 05.08.2015 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung und Denkmalschutz öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren zeitgleich auf der bezirklichen Homepage abrufbar. Die amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 26.06.2015. In der Tagespresse wurde die öffentliche Auslegung am 02.07.2015 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 29.06.2015 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert.

Während der öffentlichen Auslegung hat eine Bürgerin in die Unterlagen eingesehen. Während der Auslegungszeit erfolgten 39 Zugriffe auf die bezirkliche Homepage.

Es gingen zwei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Wohnungsbauleitstelle (WBL) war dabei abwägungsrelevant.

Wohnungsbauleitstelle (WBL), Stellungnahmen vom 5.08.2015 und vom 20.10.2015:

Die WBL weist darauf hin, dass das Model der kooperativen Baulandentwicklung (MKB) auch bei dem vorliegenden Vorhaben angewendet werden sollte, da sowohl studentisches Wohnen im Kerngebiet als auch allgemeines Wohnen im Mischgebiet vorgesehen sei.

Das Vorhaben sei im Rahmen der Angemessenheit für die Übernahme der Kosten an sozialer Infrastruktur für KITA- und Grundschulplätze nach den standardisierten Kennwerten des Berliner Modells zu überprüfen. $(\text{Bruttogrundfläche Wohnen [m}^2\text{]} / 100 [\text{durchschnittliche Größe einer Wohnung in m}^2\text{]} \times 2 [\text{Anzahl der Personen, die eine Wohneinheit bewohnen}] \times 0,06 [6 \text{ Prozent der Einwohner im Kita-fähigen Alter}] \times 0,75 [\text{Versorgungsgrad}] = \text{Anzahl des vorhabenbezogenen Bedarfs an Plätzen in Kindertageseinrichtungen})$

Der abgeschlossene städtebauliche Vertrag beziehe sich lediglich auf eine Teilfläche des Plangebietes. Daher handele es sich nicht vollumfänglich um die kooperative Baulandentwicklung gemäß Berliner Modell. Ferner fehlten Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Errichtung der Kindertagesstätte, insbesondere zur zeitlichen Bezugsfähigkeit, zur Auswahl der Trägerschaft sowie zum geforderten Mietzins.

Bei studentischem Wohnen entfalle die Pflicht auf die Bereitstellung von Schulplätzen.

Des Weiteren sollte gemäß der Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge vom 14.04.2015 ein Anteil von mindestens 25% an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorgehalten werden, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Getroffene Abwägung:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die Bedarfe an sozialer Infrastruktur ermittelt und in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Als Bezugsbasis wurde für den Gebietsteil MK2 (MK mit Wohnanteil) das Projekt der Akademia Residenz-Berlin GmbH herangezogen. Das Bebauungsplanverfahren wurde wesentlich durch die geplante Umnutzung des ehemaligen Airport-City-Hotels initiiert. Von einer Realisierung des Projektes ist auszugehen. Die hier geplanten 304 Studentenappartements mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 18 qm wurden mit einem Bewohner pro Appartement zum Ansatz gebracht. Hieraus generiert sich nach dem o.g. Berechnungsmodell sich ein Bedarf von 14 KITA –Plätzen. Grundschulplätze kommen bei studentischem Wohnen nicht zum Ansatz.

Für das Mischgebiet wurden die standardisierten Kennwerte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung herangezogen. Danach ergibt sich ein Bedarf von weiteren 2 KITA- sowie von 3 Grundschulplätzen.

Insgesamt errechnet sich für das Plangebiet ein Bedarf von jeweils 16 KITA- und 3 Grundschulplätzen.

Die gewählte Verfahrensweise des Splittings zwischen Mischgebiet und Kerngebiet MK 2 bildet den Infrastrukturbedarf genauer ab. Daher wurde von der standardisierten Anwendung des MKB abgewichen.

Nach Auskunft der zuständigen bezirklichen Ämter (Jugendamt, Schulamt) besteht im Einzugsbereich des Plangebietes ein großer Bedarf an KITA-Plätzen. Hingegen sind Schulplätze ausreichend vorhanden.

Die Akademia Residenz-Berlin GmbH hat sich im städtebaulichen Vertrag vom 2.07.2015 verpflichtet, über den von ihr erzeugten Bedarf hinaus, die für das Plangebiet erforderliche Gesamtzahl von 16 KITA-Plätzen dauerhaft vorzuhalten. Der städtebauliche Vertrag wurde mit Änderungsprotokoll vom 10.11.2015 auf das Vertragsmuster der WBL angepasst, welches Regelungen zur zeitlichen Bezugsfähigkeit, zur Auswahl der Trägerschaft sowie zum geforderten Mietzins enthält.

Zur geforderten Sozialquote von mindestens 25% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen ist folgendes auszuführen:

Es bestehen lediglich für das Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5, 8B konkrete Investitionsabsichten des Eigentümers. Die nach dem Berechnungsschlüssel des Standardmodells ermittelte Wohnungsanzahl von 57 Einheiten liegt nur geringfügig über der Anwendungsschwelle des MKB von 50 WE. Der Eigentümer plant hier den Umbau einer Bestandsimmobilie in Studentenwohnungen mit möblierten Zimmern. Die studentische Wohnnutzung ist die für eine Geschossfläche von 7.500 qm durch die textliche Festsetzung Nr. 2 im Bebauungsplan gesichert. Da hier keine Wohnungen im eigentlichen Sinne entstehen, sondern lediglich Studentenzimmer mit einem häufigen Wechsel der Belegung, ist die Durchsetzung einer Sozialquote vor diesem Hintergrund nicht praktikabel.

Es besteht Berlinweit ein hoher Bedarf an Wohnheimplätzen. Die mit den Studentenappartements einher gehenden Effekte wirken sich positiv auf die von weiterer Abwertung bedrohte Gebietsstruktur aus und stabilisieren diese. Ein weiterer Leerstand oder die gewerbliche Nutzung beispielsweise als Bordell oder Spielhalle würde weiteres Trading down um den Kurt-Schumacher-Platz auslösen. Eine Verzögerung oder gar Unterbrechung des Planungs- und Genehmigungsprozesses ist daher nicht im bezirklichen Interesse. Dies wären zu befürchten, wenn der abgeschlossene städtebauliche Vertrag im Sinne einer Belegungsbindung nachverhandelt werden müsste.

Für das als potentieller Wohnungsbaustandort infrage kommende Grundstück Gotthardstraße 92 gibt es bisher keine Verwertungsabsichten seitens des Eigentümers. Eine mittelfristige Weiternutzung als Teppichmarkt ist daher wahrscheinlich. Entsprechend der zulässigen Geschossfläche können hier nach dem Schlüssel des Standardmodells 20 Wohnungen entstehen. Diese liegen unterhalb der Schwelle des MKB.

Zusammenfassend wurde wie folgt abgewogen:

In Anbetracht der besonderen Situation aus der Umnutzung der Bestandsimmobilie mit der dauerhaften Festschreibung des Studentenwohnens im Bebauungsplan, der Bereitstellung von KITA-Plätzen durch den Investor über den induzierten Bedarf hinaus sowie des besonderen bezirklichen Interesses an der Stabilisierung des von Abwertung betroffenen Gebietes rund um den Kurt-Schumacher-Platz, wird das Standardmodell der kooperativen Baulandentwicklung für den vorliegenden Fall modifiziert. Mangels Praktikabilität und wegen der gewünschten zeitnahen Umsetzung der Planung werden Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht auferlegt.

Abwägungsergebnis / Planänderungen

Die öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Mit Änderungsvermerk vom 29.10.2015 wurde der textlichen Festsetzung Nr. 15 die Worte „Im Mischgebiet sind ...“ vorangestellt. Die Änderung dient der Klarstellung und stellt keine

inhaltliche Änderung der textlichen Festsetzung dar.

Des Weiteren wurde die Rechtsgrundlage auf das geänderte AGBauGB angepasst.

Die Begründung wurde um Erwägungen zur Modifizierung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung für die vorliegende Planung ergänzt.

9. Planreife

Die Akademie Residenz-Berlin GmbH hat mit dem Antrag zur Umnutzung des Hotelgebäudes auf dem Grundstück Gotthardstraße 96 / Blankestraße 5 in ein Studentenwohnheim gleichzeitig einen Antrag auf Erteilung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB für das o.g. Grundstück gestellt. Dem Antrag lag die Zustimmungserklärung vom 05.08.2015 über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger bei.

Da hiermit die Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB vorlagen, hat das Bezirksamt Reinickendorf mit Beschluss vom 08.09.2015 die Planreife beschlossen.

10. Beschluss des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Reinickendorf hat am 08.12.2015 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan beschlossen.

11. Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB

Da der Bebauungsplan gemäß § 7 Abs. 2 AG BauGB gesamtstädtische Belange berührt, war dieser gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB zur Rechtsprüfung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt anzuzeigen. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 29.02.2016 beanstandet. Im Folgenden werden die wesentlichen Gründe hierfür genannt und jeweils die vorgenommenen Änderungen in der Planung beschrieben:

1. *Abwägungsdefizit bei der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu passiven Schallschutzmaßnahmen bezüglich des von der Tankstelle auf dem Grundstück Scharnweberstraße 12 / 13 herrührenden Gewerbelärms.*

Die Abwägung wurde um Ausführungen aus dem schalltechnischen Gutachten des beauftragten Akustikbüros Krämer und Stegmaier ergänzt. Diese bezogen sich auf eine besondere Betrachtungsweise bei Tankstellen.

2. *Abwägungsdefizit bezüglich der nicht berücksichtigten Möglichkeit eines Abrisses der vorgelagerten, lärmabschirmenden Bebauung bei der textlichen Festsetzung Nr. 8.*

Die Abwägung wurde um Ausführungen zum möglichen Abriss der vorgelagerten Gebäude ergänzt. Ein Abriss und ein dauerhaftes Freibleiben des Grundstückes ist unwahrscheinlich, da die vorhandene Bausubstanz keine sichtbaren Mängel aufweist und bisher genutzt wird.

3. *Unzureichende Begründung für die Überschreitung der GFZ- Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beim Grundstück Blankestraße 7 – 8A.*

Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt. Maßgebend für die festgesetzte Überschreitung der GFZ-Obergrenze ist der Umstand, dass das Grundstück bereits jetzt mit einer GFZ von 1,4 überausgelastet ist. Aus Gründen des Lärmschutzes setzt der Bebauungsplan geschlossene Bauweise fest. Bei der städtebaulich gewünschten Schließung der Lücke wird eine GFZ von 1,6 erreicht.

4. *Unzureichende Begründung für die Festsetzung einer hinteren Baugrenze auf dem Grundstück Gotthardstraße 92.*

Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen dahingehend ergänzt, dass eine Begrenzung der Bebauungstiefe zur Freihaltung einer Frischluftschneise zur Belüftung des Gebietes erforderlich ist.

5. *Unzulässige Kopplung bezirklicher Belange zur Bereitstellung von KITA-Plätzen über den erzeugten Bedarf hinaus an die positive Entscheidung über das Vorhaben zum Bau eines Studentenwohnheims.*

Hierzu ist auszuführen, dass der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag lediglich verpflichtet wurde, den von ihm induzierten Bedarf an 14 KITA-Plätzen nach den Bestimmungen des Landes Berlin bereitzustellen. Des Weiteren erklärte sich der Vorhabenträger bereit, ohne Verpflichtung aus dem Bebauungsplan weitere KITA-Plätze dauerhaft vorzuhalten und damit den Bedarf im Plangebiet zu decken. Da der Betrieb von Kindertagesstätten mit zunehmender Größe effizienter wird und hier geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, entsteht hier keine Mehrbelastung des Vorhabenträgers.

Das geringfügige Defizit ist nach Rücksprache mit dem bezirklichen Jugendamt im Bezirk ggf. selbst zu decken. Eine unzulässige Koppelung wird damit vermieden.

Des Weiteren waren redaktionelle Änderungen in der Begründung, in den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnung vorzunehmen. Diese sind erfolgt.

12. Erneuter Beschluss des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Reinickendorf hat am 12.07.2016 den Bebauungsplan mit den o.g. Änderungen erneut beschlossen.

13. Erneute Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB

Der Bebauungsplan wurde am 20.07.2016 erneut zur Rechtsprüfung angezeigt. Mit Schreiben vom 16.09.2016 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist. Darüber hinaus waren redaktionelle Korrekturen vorzunehmen. Diese bezogen sich auf folgende Punkte:

- Formulierungen der textlichen Festsetzungen 13 – 15 sowie 18;
- Abgrenzung der Kerngebiete MK1 und MK2 voneinander,
- Aktualisierung des Festsetzungsvermerks,
- Weitere Klarstellungen in der Begründung

- Änderungen des städtebaulichen Vertrages aufgrund des Koppelungsverbot

Die redaktionellen Korrekturen wurden durch Änderungsvermerke vom 7. und vom 29. Oktober 2016 auf der Planzeichnung angebracht bzw. in der Begründung geändert.

Der städtebauliche Vertrag wurde durch Änderungsvereinbarung vom 29. September 2016 abgeändert. Inhalt der Änderungsvereinbarung war die Streichung einer Klausel zur Bereitschaft des Vorhabenträgers, zwei weitere KITA-Plätze bereitzustellen und auf Dauer zu unterhalten.

14. Rechtsetzungsverfahren

Damit liegen die Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB Bln für den Beschluss des Bebauungsplans durch die Bezirksverordnetenversammlung Reinickendorf vor.

Nach Beschlussfassung durch die BVV setzt das Bezirksamt Reinickendorf die Rechtsverordnung zum Bebauungsplan fest und veranlasst die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

B Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen zur Festsetzung des Bebauungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Weitere zitierte Rechtsvorschriften:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärmschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Zweite Fluglärmschutzverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juni. 2015 (GVBl. S. 283)



Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in Berlin (Fluglärmgesetz Berlin - FILärmG Bln) vom 7. Februar 1975 (GVBl. S. 671), zuletzt geändert durch § 1 i.V.m. § 2 Abs. 8 des sechsten Überleitungsgesetzes vom 25. September 1990 (BGBl. I S. 2106)

Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Berlin-Tegel (LSbV-Tegel) vom 4. Juni 1976 (GVBl. S. 1242)

Berlin, den 11.04.2017

Helmuth-Paland

Fachbereichsleiter Stadtplanung und Denkmalschutz

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans 12-26B-1
im Bezirk Reinickendorf
vom

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 12-26B-1 vom 8. Juni 2015 für die Grundstücke Blankestraße 4, 5, 7, 8, 8A und 8B sowie Gotthardstraße 92, 96 und 100 im Bezirk Reinickendorf, wird festgesetzt. Er ändert damit die Bebauungspläne 12-26B und XX-128 teilweise ab.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, eine beglaubigte Abzeichnung des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2a Nr. 3 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Reinickendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215

Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Frank Balzer

Bezirksbürgermeister