

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

BERLIN



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE

für die Grundstücke
Landsberger Allee 315/319 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen



1. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE war es, für eine Wohngebietsentwicklung geeignete Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit auf den erheblichen Wohnraumbedarf in Berlin zu reagieren. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen auf dem seit der Bäumung der ehemaligen Betriebsanlagen der Gärtnereiproduktionsgenossenschaft brachliegenden und ungenutzten Flächen des Plangebietes geschaffen werden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-116 VE liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das eine 6-geschossige Blockrandbebauung mit Staffelgeschoss vor sieht. Der Blockrand weist entlang der Heldburger Straße eine ca. 28 m breite Öffnung auf. Die geschlossene Bebauungsstruktur trägt zur Schaffung eines vom umgebenden Verkehrslärm abgeschirmten Wohnhofes im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus bei.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Landsberger Allee und dem Arendsweg kommt es zu erhöhten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr. Im Mit dem Vorhaben werden daher umfassende Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, so dass vom Parkierungs- und Parksuchverkehr ausgehende Lärmimmissionen auf den Grundstücksfreiflächen und im näheren Umfeld des Plangebiets vermieden werden können.

Entlang der Landsberger Allee erfolgt ein grenzständiger Anbau an die Außenwand des Mietlagers. Der Wohnhof soll ausschließlich einer privaten Nutzung vorbehalten sein. Innerhalb des Wohnhofes ist die Anlage eines privaten Kinderspielplatzes vorgesehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 sieht eine Grundfläche von maximal 2.629 m² vor und hält damit rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,4 ein. Aus der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 2,4 ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 15.390 m². Bei einer angenommenen Bruttogrundfläche (BGF und GF werden gleichgesetzt) von durchschnittlich 100 m² / WE ergeben sich hieraus 154 Wohneinheiten (WE).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Verhältnis zur stark befahrenen Landsberger Allee, die Anforderungen an eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die Belange der Weiterentwicklung des Ortsbildes, des Verkehrs und des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE war erforderlich, da auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans XXII-3a die projektierten Wohngebäude im Plangebiet unzulässig sind und eine Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich ist. Es war daher u.a. eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in Wohnen erforderlich.

Weiterhin sind die unter Punkt 2 benannten Grün- und Immissionsschutzfestsetzungen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse in Form eines Umweltberichts in die Planung eingeflossen sind. Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage mehrerer örtlicher Begehungen und vorhandener Unterlagen, insbesondere des digitalen Umweltportals Berlin (FIS-Broker) und Fachgutachten erstellt. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse des Umweltberichts, der u.a. auf den Ergebnissen von Fachgutachten basiert, sind in den Prozess der Abwägung eingegangen. Zu den Fachgutachten gehören:

- Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Einschätzung
- Geotechnischer Bericht
- Umweltanalytischer Bericht zur Altlastenerkundung
- Schalltechnische Untersuchung.

Eine Eingriffsregelung im naturschutzrechtlichen Sinn war im Rahmen des Bebauungsplanverfahren 11-116 VE nicht erforderlich, weil der Eingriff bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans XXII-3a zulässig war, der u.a. den Geltungsbereich und das angrenzende Grundstück des Mietlagers umfasste.

Eine wesentliche Vorbelastung des Plangebiets besteht durch Lärm und Luftschadstoffe aus dem Verkehr der Landsberger Allee. Hauptursache für eine Luftschadstoffbelastung sind im Plangebiet vor allem die verkehrsbedingten Emissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Landsberger Allee. Eine Überschreitung von Grenzwerten für die Konzentration der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub (NO₂ und PM10) kann jedoch auf der Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans¹ für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Verbesserungen der Luftqualität werden durch Maßnahmen des Luftreinhalteplans gesamtstädtisch weiterhin angestrebt.

Im Bebauungsplan sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt:

- Lärmrobuste Anordnung der Baukörper
- Festsetzung einer Grundrissbindung (Textliche Festsetzung Nr. 12)
- Festsetzung von baulichem Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen in Anlehnung an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV (Textliche Festsetzung Nr. 13)
- Festsetzung von Außenwohnbereiche als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zum Schutz vor Lärm (Textliche Festsetzung Nr. 14)
- Festsetzung einer Mindestbepflanzung (Textliche Festsetzungen Nr. 15)
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Flächen oberhalb von Tiefgaragen (Textliche Festsetzung Nr. 16)
- Intensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachfläche (Textliche Festsetzung Nr. 17)
- Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (Textliche Festsetzung Nr. 18)

Zudem wurden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 11-116 VE Regelungen zur Berücksichtigung von Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes,

¹ FIS-Broker Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 für die Jahre 2015 und 2020, Zugriff April 2017

wie Bauzeitregelungen bei der Baufeldfreimachung und die Beachtung von artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Wechselkröten, verankert.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie Ergebnisse der Abwägungen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 20.06.2016 bis einschließlich 19.07.2016.

Es gingen keine schriftlichen und mündlichen Äußerungen im Stadtentwicklungsamt ein.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (Schreiben vom 22.06.2016)

Das Ergebnis der Abwägung führte zu Änderungen in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE:

- Fortschreibung immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Geringfügige Verswenkung der Baugrenze entlang des Arendswegs mit dem Ziel eines gleichmäßigen Abstands von 5 m zur geplanten Straßenbegrenzungslinie

Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren folgende Untersuchungen in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden durchgeführt:

- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der Auswirkungen des umgebenden Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms auf das Vorhaben
- Bodengutachten (Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden).

Behördenbeteiligung (Schreiben vom 14.11.2017)

Die Auswertung des Verfahrensschritts brachte hervor, dass aufgrund der Anforderungen an den aktuellen „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ Anpassungen in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf erforderlich sind. Auf der Grundlage der neuen Musterfestsetzungen im „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ und der Anpassungen in der schalltechnischen Untersuchung wurden die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen fortgeschrieben.

Zudem wurde zur Minderung einer klimatischen Belastung die bisherige Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung geändert, indem eine klimawirksamere intensive Dachbegrünung aufgenommen wurde.

Außerdem erfolgen Ergänzungen im Lageplan der Freianlagenplanung. Insbesondere wird eine konkrete Flächenauflistung zum Nachweis der erforderlichen privaten Spielplatzflächen ergänzt.

Ferner wurde die Begründung hinsichtlich der im Rahmen der Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise und der sich daraus ergebenden Abwägung ergänzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.11.2018 bis einschließlich 20.12.2018 (mit Ausnahme vom 12.12.2018)

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erforderte keine Änderungen der Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs.

4. Geprüfte anderweitige Alternativen

Im Rahmen des Umweltberichts wurde der Fall der Beibehaltung des planungsrechtlichen Status Quo geprüft. Bei Nichtdurchführung der Planung hätte für die Fläche weiterhin der Bebauungsplan XXII-3a gegolten, der eine Nutzung als Kerngebiet mit 6-geschossiger Bebauung vorsah. Im Verhältnis zu dem geplanten Wohngebiet wäre damit ein deutlich höherer Versiegelungsgrad und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft zu rechnen gewesen. Mit Ausnahme der Gliederung von ebenerdigen Stellplätzen durch Baumpflanzungen waren nach dem damals geltenden Planungsrecht keine Bepflanzungen vorgesehen. Die damals geltenden Baugrenzen und Baulinien ermöglichten eine Bebauung ähnlich dem östlich angrenzenden Mietlager, das den Charakter einer Gewerbebebauung entlang einer beliebigen Ausfallstraße aufweist und dem somit identitätsstiftende und stadtgestalterische Merkmale fehlen.

Eine Umsetzung des Bebauungsplans XXII-3a im Bereich des Bebauungsplangebiets 11-116 VE erfolgte auf den Flächen entlang der Landsberger Allee nicht. Lediglich das Blockraster der geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und ein Mietlager auf dem Grundstück Landsberger Allee 321 wurden realisiert. Aufgrund eines fehlenden Interesses an gewerblicher Nutzung wäre aber auch ein längeres Brachliegen der Fläche möglich gewesen, das dann zumindest zeitweise einem Erhalt des Status quo hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen bedeutet und die Möglichkeit einer natürlichen Sukzession der momentanen Ruderalfläche hin zu einer Gehölzfläche geboten hätte.

Für das Baugebiet wären aufgrund der Festsetzungen des XXII-3a hier hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung Wohnnutzungen ausgeschlossen. Davon ausgenommen waren lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Die Nichtdurchführung der Planung hätte dazu führen können, dass der dringend benötigte Wohnungsbau ggf. auf empfindlichere Flächen in weniger gut erschlossener Lage verlagert worden wäre. Da sich die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt in den 10 Jahren nach Teilung des Bebauungsplans XXII-3 in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXII-3a und XXII-3b wesentlich verändert hat und ein dringender Bedarf an Neubauwohnungen besteht, wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE unter Berücksichtigung der standörtlichen Bedingungen diesem Bedarf entsprochen. Nutzungsalternativen wurden deshalb nicht in Betracht gezogen. Aufgrund der Beibehaltung der angestrebten Blockstruktur und der Konkretisierung eines lärmrobusten Städtebaus wurden auch keine wesentlichen Konzeptalternativen diskutiert.

Das Nutzungsmaß wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE im Vergleich zum ehemaligen Bebauungsplan XXII-3a gering erhöht. Die erhöhte bauliche Dichte ermöglicht zum einen, dass durch eine geschlossene und hohe Bebauung eine Lärmabschirmung zugunsten ruhiger Innenbereiche erzielt werden kann und zum anderen wird die Bereitstellung einer hohen Anzahl von dringend benötigten Wohnungen ermöglicht.

Die nun angestrebte bauliche Entwicklung berücksichtigt die stadträumliche Lage des Plangebiets und die gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Berlin, den 07.12.2021

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtentwicklung

gez. Güttler-Lindemann
Leitung Stadtentwicklungsamt