



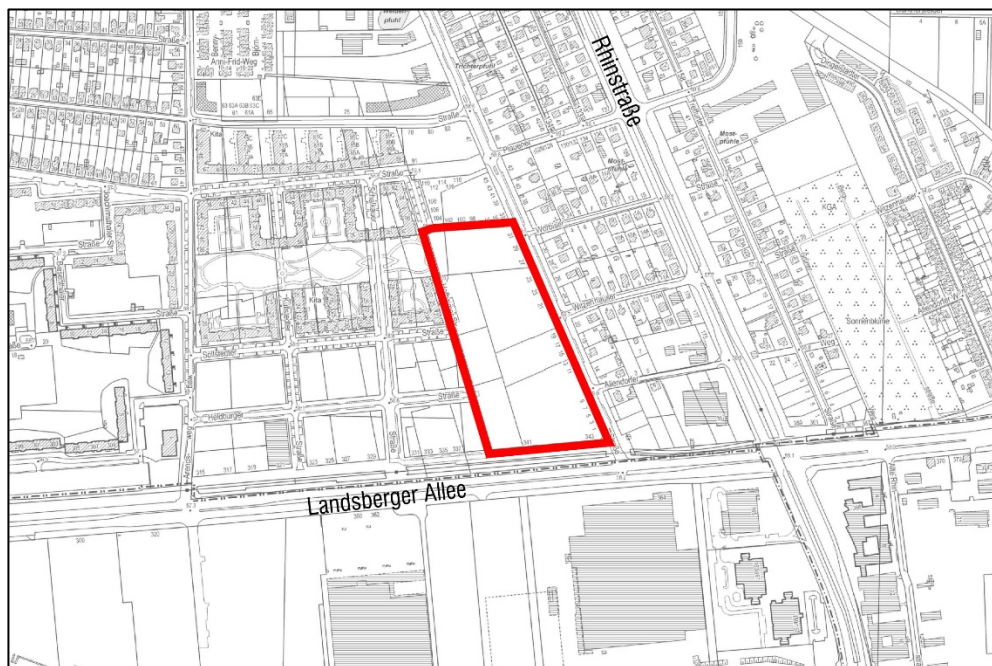
## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE

für die Grundstücke

Landsberger Allee 341/343, Ferdinand-Schultze-Straße 1/31 und die westlich angrenzenden Flurstücke 579, 581, 583 und 585 sowie das südöstlich angrenzende Flurstück 614



## 1. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 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 11-118 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen auf der bisher brachliegenden und ungenutzten Fläche des Plangebietes geschaffen werden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-118 VE liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das die Errichtung einer 3- bis 8-geschossigen Bebauung mit drei Wohnhöfen entlang der Ferdinand-Schultze-Straße sowie eine 7-geschossige Zeilenbebauung und eine 8-geschossige Zeilenbebauung entlang der Hofheimer Straße vorsieht. Zwischen Hof- und Zeilenbebauung ist eine Wegeverbindung geplant, die sich von der Landsberger Allee bis zur nördlich anschließenden Parkfläche erstreckt und im südlichen Bereich zwischen einer Einfriedung durch einen Tordurchgang hindurchführt. Insgesamt ist durch den Vorhabenträger die Errichtung von rd. 1.400 bis 1.450 Wohneinheiten vorwiegend mit Ein- und Zweizimmerwohnungen geplant, für die eine hohe Nachfrage besteht.

Eine ca. 6.840 m<sup>2</sup> umfassende nördliche Teilfläche des Plangebiets soll in eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz) umgestaltet und an den Bezirk übertragen werden.

Das Plangebiet ist einer Lärmbelastung insbesondere aufgrund der unmittelbar südlich angrenzenden Landsberger Allee und der Ferdinand-Schultze-Straße ausgesetzt. Mit dem Vorhaben werden daher umfassende Schallschutzmaßnahmen insbesondere für die Wohnungen erfolgen, die nur zu verlärmten Fassadenabschnitten ausgerichtet sind. Ferner sollen vom Verkehrslärm abgeschirmte Wohnhöfe geschaffen werden. Der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, so dass vom Parksuchverkehr ausgehende Immissionen auf den Grundstücksfreiflächen vermieden werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 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 11-118 VE sollten 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 Bebauungsplans war erforderlich, weil die geplante Nutzung nicht dem Planungsrecht entspricht, da sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) befand. Im Außenbereich ist eine derartige Planung nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE sind eine Grundfläche von maximal 13.200 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von maximal 92.050 m<sup>2</sup> zulässig. Rechnerisch entspricht dies einer Grundflächenzahl von 0,41 und einer Geschossflächenzahl 2,90.

Weiterhin sind die unter Punkt 2 benannten Grün- und Immissionsschutzfestsetzungen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 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 Ersteinschätzung
- Artenschutz-Fachbeitrag
- Geotechnischer Bericht
- Umweltanalytischer Bericht zur Altlastenerkundung
- Entwässerungskonzept
- Verkehrsuntersuchung
- Schallschutzgutachten
- Grabungsbericht.

Bestandteil der Umweltprüfung war die Ermittlung des möglichen Eingriffs, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE vorbereitet wird. Dieser wurde im Rahmen des Umweltberichts bilanziert.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurden zur Bewertung des Nach-Eingriffs-Zustandes die konkreten Flächengrößen der Freiflächenplanung herangezogen, die Bestandteil des Durchführungsvertrags sind.

Die Bewertung des Eingriffs, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE entsteht, wurde anhand des ausführlichen Verfahrens des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen bewertet. Dabei wurde für die abiotischen und für die biotischen Schutzgüter ein Kompensationsdefizit ermittelt. Gleichwohl gibt sich eine sehr deutliche Aufwertung des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung. Eine gegenseitige Verrechnung dieser Wertträger ist allerdings nicht zulässig.

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb eine planexterne Ersatzmaßnahme (Renaturierung der Ackersölle in der Falkenberger Feldmark (Gemarkung Wartenberg) im Bezirk Lichtenberg) benannt.

Eine wesentliche Vorbelastung des Plangebiets besteht durch Lärm und Luftschadstoffe aus dem Verkehr der Landsberger Allee, wobei die Feinstaubbelastung nach Angaben des Umweltatlas Berlin (Geoportal) aus dem Jahr 2009 als „mäßig“ bewertet wird. Die Belastung mit Stickoxiden wird ebenfalls als „mäßig“ bewertet.<sup>1</sup>

Als potenzielle Lärmbelastungsquellen wurden neben dem Verkehrslärm im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, die nah gelegenen vorhandenen und geplanten Betriebe berücksichtigt (Gewerbelärm). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde trotz der Überschreitung der Emissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum festgestellt, dass

---

1 FIS-Broker Kartenanzeige „Umweltgerechtigkeit Karte 2: Kernindikator Luftbelastung (Umweltatlas)“, Zugriff am 04.04.2016.

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE von einer Überdeckung der Anlagengeräusche gemäß TA Lärm 3.2.1 durch Verkehrslärm ausgegangen werden kann und daher separate Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm nicht notwendig sind.

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

- Lärmrobuste Anordnung der Baukörper
- Festsetzung von Außenwohnbereiche als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zum Schutz vor Lärm (Textliche Festsetzung 17)
- Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs und einer ausreichenden Belüftung (Textliche Festsetzung 18)
- Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz
- Dachbegrünung mit einer mindestens 15 cm dicken Substratschicht und Biotopelementen (Textliche Festsetzung 19)
- Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (Textliche Festsetzung 20)
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Flächen oberhalb von Tiefgaragen (Textliche Festsetzung 21)
- Festsetzung einer Mindestbepflanzung (Textliche Festsetzungen 22 und 23)

Zudem sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Maßnahmen insbesondere für Brutvögel vorgesehen, die in einem Städtebaulichen Vertrag verankert sind.

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

#### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 22.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016**

Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht.

#### **Frühzeitige Behördenbeteiligung (Schreiben vom 22.06.2016)**

Das Ergebnis der Abwägung führte zu Änderungen in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE:

- Festsetzung öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“
- Anstelle der bisherigen Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche im Westen des Plangebiets: Festsetzung einer Fläche, die mit Fahrrechten zugunsten der Nutzer, Besucher und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist sowie einer Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist
- Fortschreibung immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Darüber hinaus wurden folgende Untersuchungen in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden durchgeführt:

- Bodenuntersuchungen (Rasterfeldbeprobung mittels Rammkernsondierungen)
- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der Auswirkungen des umgebenden Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms auf das Vorhaben
- Verkehrsuntersuchung

#### **Behördenbeteiligung (Schreiben vom 28.08.2017)**

Die Auswertung des Verfahrensschritts brachte einen redaktionellen Änderungsbedarf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hervor. Ferner wurde die Begründung hinsichtlich der im Rahmen der Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise und der sich daraus ergebenden Abwägung ergänzt. Insbesondere gingen Hinweise zum Umweltbericht ein. Weiterhin wurde auf Grundlagen der Anforderungen des „Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ eine Betrachtung Spitzenpegel der geplanten Tiefgarage erforderlich, so dass die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ergänzt wurde.

Aufgrund eines Antrags durch den Vorhabenträger wurde das Vorhaben zum Bebauungsplanverfahren 11-118 VE nach der Durchführung der Behördenbeteiligung geändert. Das Planungsziel der Errichtung von ca. 860 Wohneinheiten wurde geändert, indem die Errichtung der Wohneinheiten auf rd. 1.600 Wohnungen erhöht wurde. Gegenstand des Antrags waren zudem geringe Änderungen an der Gebäudestruktur.

#### **Erneute Behördenbeteiligung (Schreiben vom 29.01.2019)**

Im Ergebnis der Auswertung wurden die textlichen Festsetzungen geändert, indem die gesamte private Zufahrtsstraße (Hofheimer Straße) von der Herstellung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgenommen ist.

Die Auswertung des Verfahrensschritts der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfordert die Erstellung und Fortschreibung folgender Gutachten:

- Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Funktionsfähigkeit der äußeren Verkehrserschließung,
- Ergänzung der verkehrlichen Untersuchungen insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsprognose 2030 und des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015,

- Fortschreibung des Entwässerungskonzepts.

Die von dem Vorhabenträger nach der erneuten Beteiligung vorgesehenen Änderungen, wie z.B. geringfügige Änderungen von Baugrenzen, Vergrößerung der Tiefgaragenfläche und gleichzeitig Reduzierung Tiefgaragengeschosse auf ein Tiefgaragengeschoss, erforderten eine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung. Zudem erfolgten, aufgrund von veränderten artenschutzrechtlichen Anforderungen, Änderungen in den Grünflächenfestsetzungen.

**Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26.04.2021 bis einschließlich 25.05.2021**

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

**Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 21.04.2021)**

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch wurden keine Änderung am vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf erforderlich.

#### 4. Geprüfte anderweitige Alternativen

Im Rahmen des Umweltberichts wurde der Fall der Beibehaltung des planungsrechtlichen Status Quo geprüft. Der dringend benötigte Wohnraum würde weiterhin fehlen. Eine öffentliche Grünanlage würde nicht geschaffen. Die Vegetationsentwicklung würde sich bei anhaltender Nichtnutzung nach und nach zu einem Sukzessionswald entwickeln, jedoch nur wenn Rodungs- oder sonstige Pflegemaßnahmen unterbleiben. Mit zunehmendem Reifegrad würde die ökologische Wertigkeit der Fläche steigen. Nach derzeitigem Planungsrecht ist die Fläche als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu betrachten. Eine Bebauung ist damit auf der Grundlage des § 35 BauGB nicht zu erwarten. Weiterhin möglich blieben aber verschiedene temporäre Nutzungen wie sie in der Vergangenheit bestanden.

Alternative Planungen zur Bebauung des Grundstücks lagen in Verbindung mit den Planungszielen bisher lediglich mit den inzwischen eingestellten Bebauungsplanverfahren XXII-3ba und XXII-3bb vor.

Der Bebauungsplanentwurf XXII-3bb sah eine Umsetzung der mit dem Rahmenplan „Weiße Taube“ verfolgten städtebaulichen Konzeption vor. Mittels reiner Baukörperausweisung wurde die vorhandene Gebäudestruktur aufgenommen und unter weitestgehender Beachtung der Obergrenzen der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung weiterentwickelt. Es wurde eine Errichtung der Gebäude entlang der Erschließungsflächen angestrebt, um großzügige grüne Blockinnenbereiche zu schaffen.

Die Höhe der Gebäude sollte sich am westlich gelegenen Bestand orientieren, aber an der Ferdinand-Schultze-Straße sollte auch die gegenüberliegende Wohnbebauung mit ein und zwei Vollgeschossen berücksichtigt werden. Es war eine Vermittlung zwischen den fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden im Westen und der ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung im Osten vorgesehen, so dass einer geplanten geschlossenen Gebäudestruktur Rechnung getragen werden konnte.

Mit Blick auf die Obergrenzen der BauNVO sollten nur Gebäude mit zwingend 4 und 5 Geschossen, entlang der Ferdinand-Schultze-Straße zwingend mit 3 und 4 Geschossen planungsrechtlich zulässig sein.

Wie in den bereits westlich vorhandenen Wohngebieten sollten Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sein. Ziel war die Abdeckung des Stellplatzbedarfs in den Verkehrsflächen und den Tiefgaragen.

Darüber hinausgehende konkretisierende Planungen lagen für den Bereich des Plangebiets zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE nicht vor.

Das Planungsziel der Schaffung von Wohnraum soll im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 11-118 VE verändert weiterverfolgt werden. Mit einer höheren baulichen Ausnutzung soll der erheblichen Wohnungsnachfrage in Berlin Rechnung getragen werden. Mit dem zulässigen baulichen Maß der Nutzung werden Wohnungsbaupotenziale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE effektiv genutzt, sodass mit der Planung ein geeigneter Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden soll.

Die nun angestrebte bauliche Entwicklung berücksichtigt zudem die stadträumliche Lage des Plangebiets und die gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Eine niedrigere bauliche Nutzung des Plangebiets könnte einer nachhaltigen Flächennutzung entgegenstehen.

Berlin, den 12.12.2022

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtentwicklung

Gez. Güttler-Lindemann

Güttler-Lindemann  
Leiter Stadtentwicklungsamt