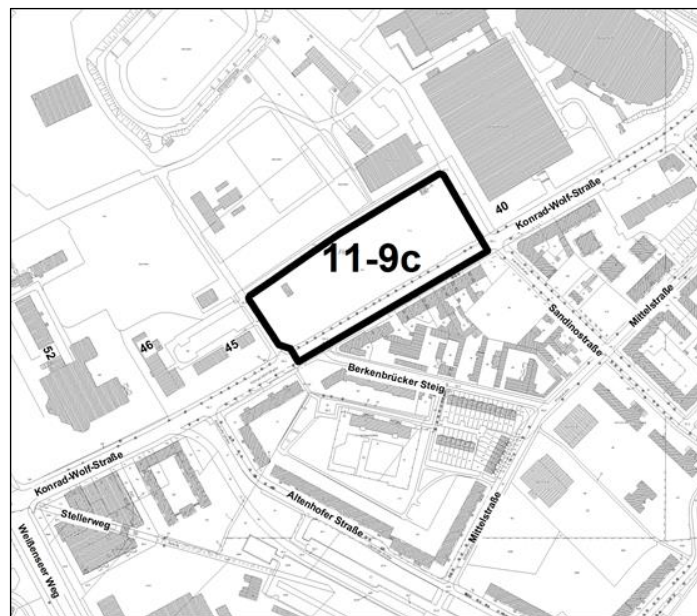


Begründung zum Bebauungsplan **11-9c**

für das Grundstück (Flurstücke 143 und 153) nördlich der Konrad-Wolf-Straße
zwischen den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 40 und 45
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB



unmaßstäblich

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan **11-9c** vom 25. März 2021 (Neuausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplanes 11-9c vom 8. März 2017 mit Deckblättern vom 17. August 2017 und 25. März 2021) mit Deckblatt vom 16. Mai 2022 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 13. September 2022 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes **11-9c** als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 22. Oktober 2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 574 verkündet worden.

Berlin, den 03.11.2022

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A | BEGRÜNDUNG | 7 |
| I | Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen | 7 |
| 1 | Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung | 7 |
| 2 | Beschreibung des Plangebietes..... | 7 |
| 2.1 | Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung..... | 7 |
| 2.2 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation und Bestand..... | 8 |
| 2.4 | Geltendes Planungsrecht..... | 10 |
| 2.5 | Verkehrerschließung | 10 |
| 2.6 | Technische Infrastruktur..... | 10 |
| 2.7 | Denkmalschutz | 12 |
| 3 | Planerische Ausgangssituation | 12 |
| 3.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 12 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 13 |
| 3.3 | Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne | 14 |
| 3.4 | Stadtentwicklungsplanung (StEP) | 14 |
| 3.5 | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen..... | 16 |
| 3.5.1 | Lärminderungsplanung Berlin | 16 |
| 3.5.2 | Luftreinhalteplan 2011 - 2017 und 2. Fortschreibung | 17 |
| 3.6 | BEP / sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen..... | 18 |
| 3.6.1 | Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hohenschönhausen-Süd..... | 18 |
| 3.6.2 | Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) | 18 |
| 3.7 | Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne | 18 |
| 3.8 | Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung | 19 |
| 3.8.1 | Verkehrstechnische Untersuchung - VTU | 19 |
| 3.8.2 | Schalltechnische Untersuchung | 23 |
| 3.8.3 | Untersuchung zu Lichtemissionen | 26 |
| 3.8.4 | Klimagutachten | 27 |
| 3.8.5 | Untersuchung zum Artenschutz | 28 |
| 3.8.6 | Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung | 28 |
| 4 | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 30 |
| II | Umweltbericht | 32 |
| 1 | Einleitung | 32 |
| 1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans..... | 32 |
| 1.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes..... | 34 |
| 1.2.1 | Fachgesetze und Verordnungen mit Zielen des Umweltschutzes | 35 |
| 1.2.2 | Übergeordnete Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes..... | 39 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 43 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands | 43 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 2.1.1 | Schutzgut Mensch | 43 |
| 2.1.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt..... | 45 |
| 2.1.3 | Schutzgut Boden | 50 |
| 2.1.4 | Schutzgut Wasser | 50 |
| 2.1.5 | Schutzgut Luft/Klima..... | 50 |
| 2.1.6 | Schutzgut Landschaft | 51 |
| 2.1.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 51 |
| 2.1.8 | Wechselwirkungen | 51 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung..... | 52 |
| 2.2.1 | Schutzgut Mensch | 52 |
| 2.2.2 | Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt | 56 |
| 2.2.3 | Schutzgut Boden | 59 |
| 2.2.4 | Schutzgut Wasser | 60 |
| 2.2.5 | Schutzgut Luft/Klima..... | 60 |
| 2.2.6 | Schutzgut Landschaft | 61 |
| 2.2.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 61 |
| 2.2.8 | Wechselwirkungen | 61 |
| 2.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 61 |
| 2.4 | Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung | 62 |
| 2.4.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung | 62 |
| 2.4.2 | Eingriffsbeurteilung | 65 |
| 2.5 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 67 |
| 3 | Zusätzliche Angaben | 68 |
| 3.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 68 |
| 3.2 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 68 |
| 4 | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 68 |
| III | Planinhalt und Abwägung..... | 71 |
| 1 | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt | 71 |
| 2 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan..... | 71 |
| 3 | Begründung der Festsetzungen..... | 72 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 72 |
| 3.1.1 | Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 72 |
| 3.1.2 | Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB) | 73 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 74 |
| 3.3 | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 78 |
| 3.4 | Weitere Arten der Nutzung | 78 |
| 3.4.1 | Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 78 |
| 3.5 | Immissionsschutz | 79 |
| 3.6 | Grünfestsetzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB) | 90 |
| 3.7 | Sonstige Festsetzungen | 91 |
| 3.8 | Weitere Hinweise..... | 95 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 3.9 | Städtebaulicher Vertrag | 95 |
| 4 | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange | 97 |
| IV | Auswirkungen der Planung..... | 106 |
| 1 | Auswirkungen auf die Umwelt..... | 106 |
| 2 | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten..... | 106 |
| 3 | Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur | 111 |
| 4 | Auswirkungen auf den Verkehr | 114 |
| 5 | Ordnungsmaßnahmen | 114 |
| 6 | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung | 114 |
| V | VERFAHREN | 115 |
| 1 | Aufstellungsbeschluss und Änderung des Geltungsbereichs | 115 |
| 2 | Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 115 |
| 3 | Veränderung des Planungsziels und erneute Änderung des Geltungsbereichs | 116 |
| 4 | Erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 116 |
| 5 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 119 |
| 6 | Erneute Änderung des Geltungsbereichs..... | 121 |
| 7 | Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 122 |
| 8 | Erneute Änderung des Geltungsbereichs..... | 127 |
| 9 | Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB | 128 |
| 10 | Zweite erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Veränderung des Geltungsbereichs..... | 132 |
| 11 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 138 |
| 12 | Dritte erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB | 142 |
| 13 | Vierte erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB | 145 |
| 14 | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB | 147 |
| 15 | Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB..... | 149 |
| 16 | Fünfte erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB..... | 153 |
| 17 | Sechste erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB | 162 |
| 18 | Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB..... | 162 |
| 19 | Erneute Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB..... | 167 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 20 | Siebte erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB..... | 170 |
| 21 | Zweite erneute Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB | 171 |
| 22 | Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplanentwurf | 172 |
| B | RECHTSGRUNDLAGEN | 174 |
| C | ANLAGEN..... | 175 |
| 1 | Textliche Festsetzungen..... | 175 |
| 2 | Biotoptypenkarte zum Umweltbericht (ohne Maßstab)..... | 177 |
| 3 | Pflanzliste als Hinweis | 178 |

A BEGRÜNDUNG

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Neuordnung einer Fläche nördlich der Konrad-Wolf-Straße zwischen den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 40 und 45 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Veranlassung für die Planung war die Aufgabe der vormaligen Sportnutzung und die anschließende Herauslösung der betreffenden Fläche (Flurstücke 143 und 153) aus dem Gelände des Sportforums Berlin. Erste Nachnutzungsüberlegungen sahen die Entwicklung eines Kerngebietes vor. Diese wurden jedoch aufgrund fehlender Entwicklungsinteressen nicht weiterverfolgt, so dass die im Geltungsbereich gelegenen Flächen jahrelang ungenutzt blieben.

Die nun vorliegende Planung soll dazu beigetragen, dringend benötigte Wohnbauflächen in Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohngebieten zu entwickeln. Dabei ist mit dem Bebauungsplan zu klären, ob eine Wohnnutzung angrenzend an das Sportforumgelände möglich ist, sowie der Nachweis zu erbringen, dass durch die heranrückende Wohnbebauung an die Sportnutzung der Sportbetrieb nicht eingeschränkt wird.

Der Bebauungsplan 11-9c ist erforderlich, um im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Die Bebauung der Flächen gemäß dem vorliegenden Entwicklungsziel ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da ein entsprechendes Planungsrecht nicht vorliegt und bodenrechtliche Spannungen, die nur innerhalb eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens zum Ausgleich gebracht werden können, nicht auszuschließen sind. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Anfertigung eines Umweltberichtes.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Westen des Bezirks Lichtenberg im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Es befindet sich in Randlage des Sportforums Berlin nördlich der Konrad-Wolf-Straße und östlich des Weißenseer Wegs.

Das Zentrum von Alt-Hohenschönhausen befindet sich nordöstlich ca. 2 km entfernt.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Sportforums Berlin. Das ca. 45 ha große Areal umfasst 35 Sportanlagen (gedeckt/ ungedeckt), die sowohl für den Spitzen-, Nachwuchs- und Leistungssport als auch für den Breitensport genutzt werden. Bis Mitte der 1990er Jahre war das Plangebiet Bestandteil des Sportforums.

Südlich des Plangebietes, auf der anderen Seite der Konrad-Wolf-Straße, befinden sich entlang der Straße fünf- bis elfgeschossige Wohnbauten, die in den Erdgeschossen teilweise Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen aufweisen. Am Kreuzungspunkt Konrad-Wolf-Straße / Weißenseer Weg befindet sich ein neugeschossiger Nahversorgungsstandort mit Büronutzungen („Hohenschönhauser Tor“).

Westlich des Plangebietes schließt sich das Grundstück Konrad-Wolf-Straße 45-46 an, dessen städtebauliche Entwicklung über den Bebauungsplan 11-9b (im Verfahren) gesichert werden soll.

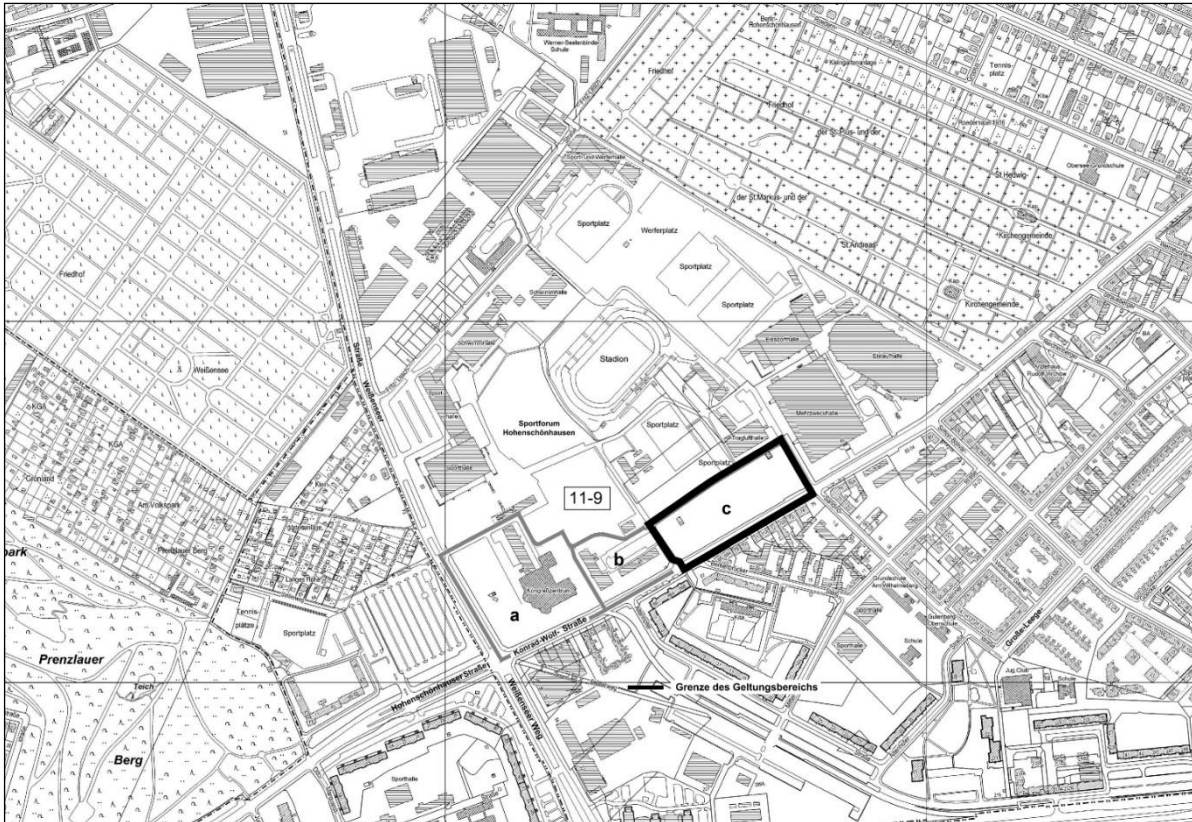


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und stadträumlicher Einbindung des Plangebietes, o. M. (Quelle: K5 RD/DVD 082, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c umfasst ein Grundstück an der Konrad-Wolf-Straße mit der Lagebezeichnung „Östlich Konrad-Wolf-Straße 45“ (Flurstücke 143 und 153 der Flur 18, Gemarkung Hohenschönhausen) sowie südlich an das Flurstück 143 angrenzende Flächen der Konrad-Wolf-Straße (Flurstück 161 teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,2 Hektar.

Das Grundstück der Flurstücke 143 und 153 befindet sich in privatem Eigentum. Die bis zur Straßenmitte anteilig im Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Konrad-Wolf-Straße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Flurstücke 143 und 153 gehörten einmal zum Sportforum Berlin. Mit dem Ziel der baulichen Entwicklung und privaten Vermarktung gingen sie nach der Aufgabe der Sportnutzungen und der Heraustrennung der Flächen im Jahr 2000 an die bundeseigene TLG Immobilien GmbH. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist, abgesehen von zwei Technikbauten (Heizstation und Gasdruck-Regelanlage) sowie einer oberirdisch verlaufenden Fernwärmeleitung und unterirdischer Gasversorgungsleitungen, unbebaut. Derzeit wird das Grundstück durch die bestehende ruderaler Wiese geprägt, in der sich einzelne Gehölze befinden. Entlang der Konrad-Wolf-Straße befinden sich mehrere Straßenbäume (eine genaue Beschreibung der vorhandenen Vegetation mit Bewertung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.)

Das nördlich und östlich des Plangebiets angrenzende Sportforum Berlin ist das größte Sport- und Trainingszentrum Europas und größter deutscher Olympiastützpunkt. Es verfügt über mehrere Sportplätze und Sporthallen, zwei Schwimmhallen, eine Werferhalle, eine Mehrzweckhalle und zwei Eislaufhallen. Neben 30 Vereinen ist der Olympiastützpunkt Berlin der Hauptnutzer des Sportforums. Rund 3.000 Sportlerinnen und Sportler nutzen täglich die Anlagen. Das Sportforum dient darüber hinaus als Austragungsort für zahlreiche regionale, nationale und internationale Wettkämpfe. Das Sportforum beheimatet außerdem einen Standort des Schul- und Leistungssportzentrums Berlin (ehemals Sportschule „Werner Seelenbinder“), das „Haus der Athleten“ mit etwa 200 Internatsplätzen sowie das Institut für Sportwissenschaften der Humboldt-Universität mit etwa 500 Studenten. Aufgabe und Funktion dieses Sportstandortes ist die spezifische Nutzung aufeinander abgestimmter Anlagen und Einrichtungen für Training, Leistungsdiagnostik, Wettkampf und weitere athletenbezogene Serviceleistungen. Kürzlich hat die Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS) unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) einen Wettbewerb zur Erarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplans für das Sportforum Berlin durchgeführt. Gegenstand dieses Wettbewerbs waren die Umsetzung bereits geplanter und zukünftiger Bauvorhaben sowie die freiraumplanerische Entwicklung des Geländes.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 142, 145 und 146 sind Bestandteil der sportgewidmeten Flächen. Die mit Betonplatten befestigten Teile des Flurstücks 142, das in Form eines schmalen Streifens entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, sind Bestandteil einer Radrundstrecke. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen der Flurstücke 145 (ehemalige Steffenstraße) und 146 (ehemalige Sommerstraße) fungieren als Erschließungsstraßen für das Sportforum und das Grundstück Konrad-Wolf-Straße 45-46. Auch zugunsten des Flurstücks 143, des geplanten Wohngebiets, besteht ein Geh- und Fahrrecht auf diesen Zufahrtsstraßen. Diese Rechte wurden auf den Flurstücken 145 und 146 im Jahr 2001 in Vorbereitung der baulichen Entwicklung der herausgetrennten Flächen ins Grundbuch eingetragen.

Nördlich an das Sportforum grenzt die Berliner-Kindl-Schultheiss-Brauerei an.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Grundstück Konrad-Wolf-Straße 45-46, welches mit einer sechs- und einer achtgeschossigen Plattenbauzeile bebaut ist. Das sechsgeschossige Gebäude Nr. 45 ist ein inzwischen modernisiertes Büro- und Geschäftshaus, in dem auch zwei Kindertagesstätten sowie auf drei Etagen eine Einrichtung für betreutes Wohnen untergekommen sind. Das achtgeschossige Gebäude Nr. 46 wurde früher als Appartementhaus genutzt und war bis vor nicht langer Zeit leerstehend. Es wurde saniert und dient aktuell als Wohnheim für Asylsuchende mit einer Belegung von bis zu 455 Personen.

Weiter westlich gelegen, im nordöstlichen Kreuzungsbereich Konrad-Wolf-Straße / Weißenseer Weg, befindet sich das Grundstück Weißenseer Weg 51-52, das mit dem Gebäudekomplex des ehemaligen Kongresszentrums bebaut ist. Der ca. 5.000 m² große und 2- bis 3-geschossige Hauptbaukörper des Kongresszentrums wird ergänzt durch einen dreigeschossigen Anbau, welcher ursprünglich ein Hotel enthielt. Beide Gebäude stehen leer, sind stark baufällig und sollen abgebrochen werden. Eine vor den Gebäuden am Weißenseer Weg befindliche Grünfläche ist straßenraumprägend, weist aber ein eher vernachlässigtes Erscheinungsbild auf.

Im südöstlichen Kreuzungsbereich des Weißenseer Wegs mit der Konrad-Wolf-Straße liegt der 1997 fertiggestellte Büro- und Nahversorgungskomplex „Hohenschönhauser Tor“. Neben vereinzelt Einzelhandelsangeboten im Erdgeschoss bestehen hier vor allem Büroflächen. Der Gebäudekomplex betont mit einer neungeschossigen Bebauung den Kreuzungsbereich und ist im Verlauf der Konrad-Wolf-Straße und entlang des Weißenseer Wegs fünfgeschossig ausgebildet.

Östlich daran anschließend folgt in der Konrad-Wolf-Straße 62-64 eine sechsgeschossige Wohnbebauung mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss, die in einer Blockstruktur in den 1990er Jahren errichtet wurde. Im weiteren Verlauf der Konrad-Wolf-Straße folgen eine elfgeschossige Wohnbebauung sowie ab dem Berkenbrücker Steig, auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Plangebiet, eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung aus der Gründerzeit mit Läden und gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bisher kein verbindlicher Bauleitplan vor. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für die Beurteilung von Vorhaben ist somit bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 11-9c der § 34 BauGB maßgeblich, wonach sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Das vorliegend geplante Wohnungsbauvorhaben fügt sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da mit Blick auf die benachbarte Sportnutzung bodenrechtliche Spannungen nicht auszuschließen sind, wäre dieses Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Zulassungsfähig sind gegenwärtig nur solche Nutzungen, die sich aus der Umgebung ableiten lassen, nur einen geringen Schutzanspruch gegenüber Sportlärmbelästigungen aufweisen und selbst keine erheblichen Emissionen aufweisen wie z. B. Büro- und Verwaltungsnutzungen. Über die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wäre abhängig von der Lage, Ausrichtung und den Immissionsschutzvorkehrungen im Einzelfall zu entscheiden.

Hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmaßes ist von einer Bebaubarkeit wie im benachbarten Bereich Konrad-Wolf-Straße 45-46 auszugehen. Dort umfassen die durch Hauptgebäude überbauten Flächen rund 20 % der Grundstücksfläche; die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nehmen einen Grundstücksanteil von ca. 36 % ein.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Konrad-Wolf-Straße, eine örtliche Hauptverkehrsstraße, an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die seitlich angrenzenden Flurstücke 145 und 146 dienen als Zufahrtsstraßen.

Anschlüsse an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bestehen über die in der Konrad-Wolf-Straße verkehrende Metro-Tramlinie M 5 sowie über weitere Tram-Haltestellen am Sportforum (Berlin) (M 13), in der Altenhofer Straße (M 6 und 16) sowie der Hohenschönhauser Straße (16, M 13, M 5 und M 6). Der S-Bahnhof Landsberger Allee befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden wurden innerhalb des Geltungsbereichs folgende Anlagen zur technischen Infrastruktur festgestellt:

Wasser / Abwasser

Das Plangebiet ist vollständig an das Abwassersystem angeschlossen. Die nächsten Abwasserkanäle verlaufen im Weißenseer Weg, in der Konrad-Wolf-Straße in etwa ab der Hausnummer 71 in östlicher Richtung sowie in südöstlicher Richtung vom Sportforum kommend in Richtung Berkenbrücker Steig.

Die Berliner Wasserbetriebe haben mitgeteilt, dass sich im Bereich des Bebauungsplans Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe befinden, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Zur äußeren Erschließung mit Trinkwasser kann bei Vorlage entsprechender Erfordernisse ein Lückenschluss der

Trinkwasserversorgungsleitung auf der nördlichen Straßenseite der Konrad-Wolf-Straße (von Hausnummer 45 bis gegenüber Hausnummer 71) erfolgen. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Elektroenergie

Der zuständige Netzbetreiber teilte im Rahmen der Beteiligung der Behörden mit, dass sich in dem zu betrachtenden Gebiet Mittel- und Niederspannungsanlagen befinden. Der übermittelten Karte ist zu entnehmen, dass die Leitungen in den umgebenden Erschließungsflächen entlang der Konrad-Wolf-Straße und somit in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Eine Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie ist somit gewährleistet.

Gas

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde durch den Versorger NBB mitgeteilt, dass sich im angefragten Bereich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar befinden. Gemäß den eingereichten Unterlagen handelt es sich um eine im nordöstlichen Bereich des Baugebietes befindliche Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung des Ortsteiles Hohenschönhausen dient. Von dieser Station führen die o. g. Hochdruck- und Niederdruck-Gasleitungen über die Flurstücke 143, 145 und 153. Die Leitungen verlaufen vorwiegend im Randbereich des Flurstücks 145 (ehemalige Steffenstraße) bis auf Höhe der Gasdruck-Regelanlage, weiter über das geplante Baugrundstück (Flurstück 143) und enden in dem Gebäude mit der technischen Anlage auf dem Flurstück 153. Sowohl die Regelanlage als auch die Gasversorgungsleitungen sind inklusive der Schutzstreifen seit 2001 bzw. 2008 dinglich gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4,0 m. Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können. Bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruck-Erdgasleitung sind die Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes zu beachten.

Die beschriebenen technischen Anlagen liegen außerhalb festzusetzender überbaubarer Grundstücksflächen. Lediglich eine private Freiflächennutzung über der unterirdischen Leitung ist vorgesehen; ein Zutritt der Flächen für etwaige Wartungsarbeiten durch den Leitungsbetreiber kann jederzeit gewährleistet werden.

Durch den Leitungsträger erfolgte der Hinweis, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m einzuhalten ist und weitere Maßnahmen zum Schutz des Leitungsbestands zu beachten sind. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an Leitungen/ Kabeln der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreiber-gesellschaft mbH (BTB) mit Anschluss an ein BHKW auf dem Gelände des Sportforums Berlin.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Heizhaus sowie eine oberirdische Fernwärmeleitung, welche Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 11-9c quert. Die aufgeführten technischen Anlagen versorgen neben den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 45-

46 und Weißenseer Weg 51-52 auch Gebäude auf dem Gelände des Sportforums mit Fernwärme. Im Zuge der Grundstücksneuordnungen und Verkäufe der Flurstücke 143 und 153 (Plangebiet 11-9c), die zuvor zum Sportforum gehörten, an den Privatinvestor, erfolgte keine dingliche Sicherung dieser Leitungen, so dass eine Stilllegung und ein Rückbau der Leitungen und des Heizhauses im Rahmen der Planumsetzung vorgesehen sind. Die technischen Anlagen befinden sich aktuell bereits nicht mehr im Betrieb.

Die südlich der Konrad-Wolf-Straße angrenzenden Wohngebiete sind an die Fernwärmeversorgung des Versorgungsträgers Vattenfall Fernwärme angeschlossen. Bedingt durch die Lage des Plangebiets an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche und die vormalige Nutzung als Teil des erschlossenen Sportforums Berlin wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet mit allen technischen Medien versorgt ist bzw. in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen technische Infrastrukturleitungen in ausreichender Dimensionierung für eine Erschließung zur Verfügung stehen.

Technische Anlagen der BVG

Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets befinden sich Bahnstrom-, Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Den im Rahmen der Beteiligung der Behörden mitgelieferten Plänen ist zu entnehmen, dass diese in einem Abstand von 3 m bis 10 m von der Straßenbegrenzungslinie innerhalb des Baugebietes gelegen sind. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher Rücksprachen mit den dafür verantwortlichen technischen Mitarbeitern der BVG zu führen. Nach Auskunft der BVG sind im Bereich des geplanten Baugebietes keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn beabsichtigt.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Anlagen oder Ensembles. Gemäß der Denkmalliste von Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Stand vom 07.05.2019 befindet sich nördlich des Geltungsbereichs der Denkmalsbereich (Gesamtanlage) „**Sportforum Berlin**“ mit der Objektnummer **09045511** (Weißenseer Weg 51-55 sowie Fritz-Lesch-Straße, Dynamo Sporthalle, 1955-58; Turnhalle mit Verbindungsgang, 1957-60 vom Kollektiv unter Leitung von W. Schmidt, künstlerische Wandflächen von W. Frankenstein, Plastiken von G. Weidanz und W. Grzimek).

Darüber hinaus befindet sich südlich des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite der Straße (Konrad-Wolf-Straße 70) das Baudenkmal „**Wohnhaus mit Einfriedung**“ mit der Objektnummer **09045485**, 1886 von H. R. Remus.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

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

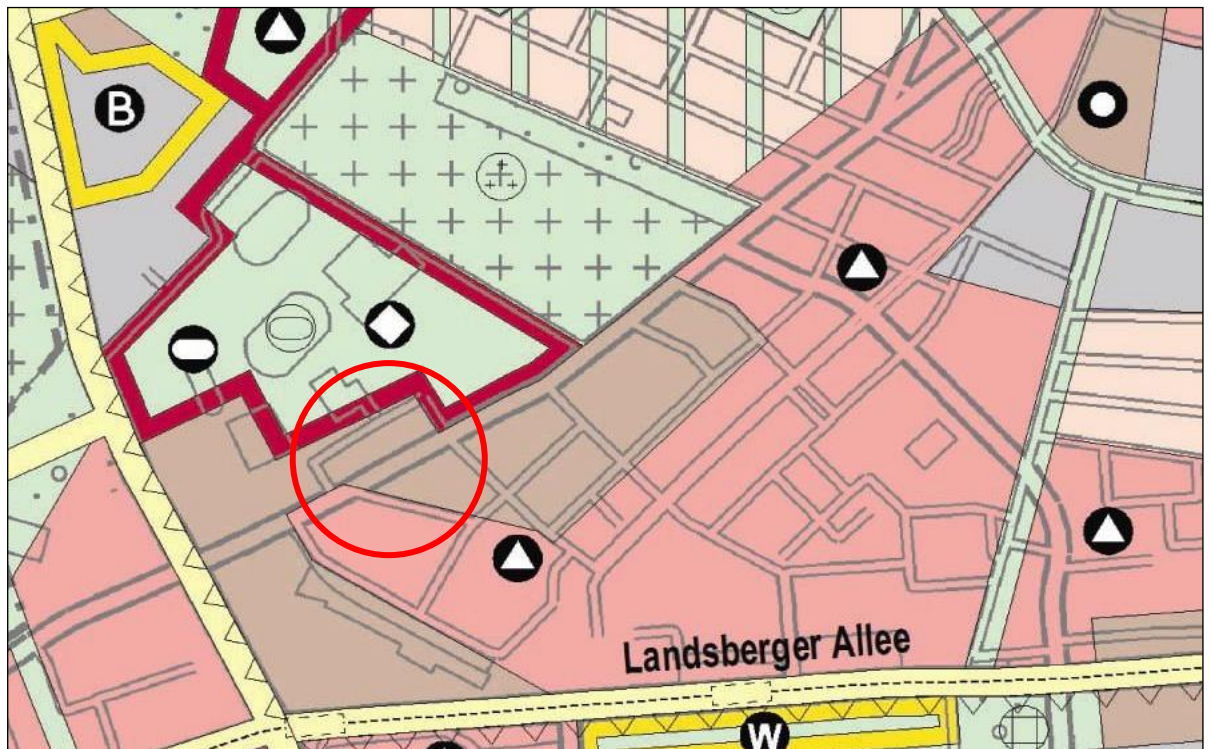
den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welcher damit außer Kraft gesetzt wurde. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen, und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung im Bereich der Metropole Berlin (Z 3.4). Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1). Das Ziel 5.6 legt fest, dass in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. In diesen Bereichen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Mit Schreiben vom 10.09.2014 und 09.07.2015 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplanentwurf 11-9c nicht entgegenstehen. Die Grundsätze der Raumordnung des zum Zeitpunkt der Stellungnahmen geltenden Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind berücksichtigt. Der zwischenzeitlich geltende LEP HR, der weitestgehend identische Zielstellungen aufweist, lässt ebenfalls keinen Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes 11-9c erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) geändert worden ist, ist der Bereich, in dem sich das Plangebiet 11-9c befindet, als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil und den Zweckbestimmungen Sport sowie Hochschule und Forschung an. Der Weißenseer Weg wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.



Ausschnitt aus dem FNP Berlin (aktuelle Arbeitskarte) – Plangebiet ist rot umkreist

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 ergänzt den Flächennutzungsplan und gibt flächendeckend für Berlin sogenannte grüne Ziele zur Sicherung der Lebensqualitäten für die wachsende Stadt Berlin vor. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) (siehe dazu Kap II. Umweltbericht 1.2.2. Übergeordnete Fachpläne).

Landschaftsplanung

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden bei Erforderlichkeit auf örtlicher Ebene Landschaftspläne aufgestellt, welche örtliche Erfordernisse und Maßnahmen aufzeigen, die aus dem LaPro Berlin abzuleiten sind. Ein Landschaftsplan wurde für das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c befindet, nicht aufgestellt.

Mit dem vom Bezirksamt Lichtenberg beschlossenen Landschaftsrahmenplan (BA-Beschluss Nr. 5 178/2006 vom 20.06.2006) liegt ein bezirkliches Entwicklungskonzept vor, das eine nachhaltige Sicherung und Nutzungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlage zum Ziel hat. Im Jahr 2014 wurde diese Planung überarbeitet, so dass der fortgeschriebene Landschaftsrahmenplan vom 05.06.2014 als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung anzuwenden ist. In mehreren Teilplänen zum Landschaftsrahmenplan werden die bestehenden Freiraumstrukturen innerhalb des Bezirks (u. a. öffentliche Grün- und Freiflächen, Biotopverbund, Landschaftsbild, Gewässer, Spielplätze und Wege) dargestellt und für einzelne Planinhalte auch entsprechende Planungen des Bezirks veranschaulicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c wird basierend auf dem derzeitigen Bestand in der Karte Landschaftsbild als private Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus führt die Karte Spielplätze das Plangebiet innerhalb des Planungsraums 13 auf, welcher mit der Versorgungsstufe 5 (> 0,6 m² / EW) und damit der niedrigsten Dringlichkeitsstufe dargestellt wird. Da der Planungsraum aktuell jedoch überwiegend von den Flächen des Sportforums sowie von Friedhöfen verschiedener Kirchengemeinden eingenommen wird und die aktuellen Wohnungsbauvorhaben nördlich der Konrad-Wolf-Straße noch nicht berücksichtigt sind, kann dieser im Verhältnis zu anderen Planungsräumen hohe Versorgungsgrad nicht auf die zukünftigen Wohnungsbauvorhaben übertragen werden.

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf,

preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Im StEP Wohnen 2030 werden für den Geltungsbereich folgende Aussagen getroffen:

- Wohnungsneubaustandort mit mehr als 200 Wohneinheiten
- kurzfristiger Realisierungszeitraum – überwiegend nicht landeseigen
- überwiegend gemeinwohlorientierter Wohnraum und / oder Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung.

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der Senat hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) beschlossen. Er wurde federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Er enthält mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c keine Zielsetzungen.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Zu den Aufgaben des StEP Zentren zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Er beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden. Die dem Plangebiet 11-9c nächstgelegenen, im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (vgl. Karte „Zentrenkonzept – Zentrenhierarchie“) dargestellten Zentren sind das östlich des Plangebiets gelegene Ortsteilzentrum Alt-Hohenschönhausen / Hauptstraße sowie das Ortsteilzentrum Landsberger Allee / Genslerstraße.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 als strategischer, verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Als ein zentrales Instrument der städtebaulichen Planung ordnet der StEP MoVe das Berliner Verkehrsgeschehen. Wichtige Punkte sind dabei u. a. die Berücksichtigung des Wohnungsbaus und neu entstehender Stadtquartiere sowie des Wirtschafts- und des touristischen Verkehrs bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Aspekte Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Innovation und Verkehrssicherheit.

Das übergeordnete Leitbild der Berliner Verkehrspolitik ist die menschenfreundliche Stadt, bei der dem Umweltverbund zur Bewältigung der Mobilität Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt wird. Als Ziele für eine Verkehrspolitik aus gesamtstädtischem Interesse gelten insbesondere die Aktualisierung der verkehrspolitischen Leitlinien Berlins vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen und die Identifizierung von Maßnahmen, die insbesondere einen Beitrag in den Bereichen Energie- und Klimapolitik, Wohnungsbau, wirtschaftliche Entwicklung, sozialer Zusammenhalt, Festlegung von Umset-

zungsprioritäten, Identifizierung weiteren Forschungs- und Umsetzungsbedarfs und Erneuerung des gesamtstädtischen Konsenses zu den übergeordneten Zielen der Stadt- und Verkehrsentwicklung leisten können.

Der StEP MoVe bildet mit seinem Handlungskonzept, dem Maßnahmenkatalog und dem „Mobilitätsprogramm 2023“ (vorrangig zu bearbeitende Maßnahmen) den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Ebene der Stadt. Über allgemeine Maßnahmen – wie z. B. die flächendeckende Sicherung von Wohnflächen und die Umgestaltung von Knotenpunkten und Straßenräume – hinausgehend sind mit Bezug auf das Bebauungsplangebiet 11-9c und sein Umfeld keine konkreten Maßnahmen dargestellt.

Der StEP MoVe beinhaltet weiterhin Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin. Diese werden unabhängig von der Fortschreibung des StEP in regelmäßigen Abständen aktualisiert. Die Konrad-Wolf-Straße ist im Bestand (Stand Dezember 2017) als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) und der Weißenseer Weg als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) gekennzeichnet.

StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Im **Maßnahmenplan Bioklima** liegt das Plangebiet im Bereich bzw. angrenzend an der Kennzeichnung „Wohngebiete mit perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf“. Hier sollen u. a. Maßnahmen am Gebäudebestand (Erhöhung des Albedo-Wertes bzw. der Rückstrahlungswirkung von Oberflächen, um zusätzliche Aufheizungen im Sommer zu vermeiden, Dach- und Fassadenbegrünung) getroffen, Bäume erhalten und gepflanzt sowie Entsiegelungspotenziale erschlossen werden. Im **Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen** liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem Potenziale zur Entsiegelung un bebauter Flächen ausgeschöpft werden sollen. Im **Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen** ist das Gebiet als Siedlungsraum gekennzeichnet, in dem ein perspektivisch prioritärer Handlungsbedarf für Stadtbäume gesehen wird. Im **Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen** zählt der Geltungsbereich zum Handlungsraum Trennsystem bzw. ist in dem Bereich gekennzeichnet, in dem die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausgeweitet werden soll.

StEP Klima KONKRET

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2016) ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben, und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr, insbesondere Kfz-Verkehr, der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung der Lärminderungsplanung für Berlin diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Hierzu wurde u. a. eine Lärmkartierung der verschiedenen Lärmquellen in Form von strategischen Lärmkarten durchgeführt.

Am 6. Januar 2015 wurde vom Berliner Senat der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 beschlossen (Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2008). Er bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung ausgearbeitet werden. Der Lärmaktionsplan setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Grundsätzlich soll die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung mit der Strategie der Innenentwicklung und Nutzungsmischung dazu beitragen, die Gesamtverkehrsleistung zumindest nicht weiter ansteigen zu lassen. Kfz-Verkehre sollen möglichst vermieden und die erforderlichen Verkehre in der Stadt umweltverträglich abgewickelt werden. Das Plangebiet 11-9c befindet sich gemäß Abbildung 1 zum Lärmaktionsplan 2013 - 2018 (Hotspot-Untersuchungsnetz mit Modellprojekten, Konzeptgebieten und Konzeptstrecken) jedoch außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – lediglich die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärmminierungsstrategien zu beachten.

Zwischenzeitlich fand eine Aktualisierung und Überarbeitung des Lärmaktionsplanes 2013 - 2018 statt. Mit Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019 - 2023 in Kraft getreten. Er enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Konzept, ruhige Gebiete, städtische Ruhe- und Erholungsräume sowie auch das Verhalten im Straßenverkehr. Der Lärmaktionsplan geht den Ursachen des Lärms auf den Grund und sucht nach Möglichkeiten, den Lärm trotz des zunehmenden Verkehrs in der Stadt nicht mitwachsen zu lassen. Dazu waren die Bürgerinnen und Bürger der Stadt aufgerufen, eigene Vorschläge, Ideen und Diskussionsbeiträge einzubringen. Im Auswertungsbericht der öffentlichen Auslegung (Anlage 4b des Lärmaktionsplans 2019-2023) können Stellungnahmen und entsprechende Hinweise zu den einzelnen Maßnahmen und Projektgebieten eingesehen werden. Das Plangebiet bzw. die unmittelbare Umgebung des Plangebietes finden in dem Auswertungsbericht keine Erwähnung.

Als Anlage enthält der Lärmaktionsplan die **Lärmminierungsplanung Berlin**, eine Handreichung (LK Argus; Dezember 2012) zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik (siehe dazu auch Kap. II 1.2.2 im Umweltbericht).

3.5.2 Luftreinhalteplan 2011 - 2017 und 2. Fortschreibung

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 - 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrssparende Raumentwicklung genannt.

Die Emissionen der relevanten Luftschadstoffe werden für die folgenden Verursacherguppen bestimmt: genehmigungsbedürftige Anlagen (Industrie), nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Hausbrand), andere nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Kleingewerbe), Kfz-Verkehr, sonstiger Verkehr (Bahn-, Schiffs- und Flugverkehr) und sonstige Quellen (z. B. Baustellen, mobile Maschinen). Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in

Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011 - 2017 Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 wird die Konrad-Wolf-Straße mit einem Jahresmittelwert von < 38 µg/m³ und damit als gering belastet sowie in der Karte PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015 mit einem Jahresmittelwert von < 28 µg/m³ und damit ebenfalls als gering belastet gekennzeichnet.

Aktuell liegt die Überarbeitung des Luftreinhalteplans (2018 - 2025) vor. Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden zusätzliche Maßnahmen benannt und ergriffen, um die gesetzlichen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und bei ungünstiger Wetterlage auch für Feinstaub (PM₁₀) einzuhalten und somit eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin zu erreichen. Mitte Juli 2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans verabschiedet und es befinden sich bereits erste Maßnahmen in der Umsetzung. Neben stadtweit wirkenden Maßnahmen zur Senkung des Schadstoffausstoßes (u. a. Flottenmodernisierung von Linienbussen und Kommunalfahrzeugen) werden an besonders hoch belasteten Straßen auch lokale Maßnahmen, wie Tempo 30 Zonen oder Durchfahrtsverbote für ältere Dieselmotoren ergriffen.

3.6 BEP / sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hohenschönhausen-Süd

Die BEP Hohenschönhausen-Süd, von der BVV am 25. Oktober 2007 beschlossen, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c eine gemischte Nutzung dar. Die Fläche wird laut Maßnahmenkonzept als eine Entwicklungsfläche zur Veräußerung mit Baupotenzialen ausgewiesen. Die ergänzende Kennzeichnung als „private Maßnahme“ veranschaulicht, dass in diesem Bereich vorrangig privat finanzierte Bauvorhaben zu erwarten sind.

3.6.2 Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK)

Der Bezirk Lichtenberg von Berlin hat mit Beschluss vom 23. Juni 2011 das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2011 (ZEK 2011) für den Bezirk beschlossen. Das ZEK 2011 verfolgt das Ziel, die Versorgungssicherheit für die Bürger herzustellen und qualitativ hochwertige Zentren auf Bereichs- oder Ortsteilebene zu erhalten bzw. zu stärken. Demzufolge wurde eine Orientierung jeglicher Einzelhandelsansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Ziel ist die Stärkung dieser Standorte durch Ausschöpfung ihrer jeweiligen Potenziale.

Der dem Plangebiet 11-9c nächstgelegene im ZEK dargestellte Standort ist die Fläche im südlich gelegenen Kreuzungsbereich Konrad-Wolf-Straße / Weißenseer Weg. Dort befindet sich das bestehende Nahversorgungszentrum „Hohenschönhausener Tor“.

Das ZEK Lichtenberg wurde 2016 aktualisiert, die Fortschreibung ist bislang jedoch noch nicht in Kraft getreten. Bezüglich der in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindlichen Zentren- und Einzelhandelsstruktur sind keine Veränderungen dargestellt.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes 11-9c sind folgende Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren:

- Bebauungsplan 11-9a (Grundstück Weißenseer Weg 51-52) mit der beabsichtigten Festsetzung eines urbanen Gebietes zur Sicherung von Nutzungen im Bereich Gewerbe, Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Hotel und Wohnen sowie eines öffentlichen Spielplatzes.

- Bebauungsplan 11-9b (Grundstück Konrad-Wolf-Straße 45-46) mit der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes.
- Bebauungsplan 11-168 (ehemaliger Sportplatz und ehemalige Busparkplatzfläche der BVG am Weißenseer Weg Ecke Hohenschönhauser Straße) mit der beabsichtigten Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, einer 3-zügigen Grundschule, einer Kita sowie der Bestandsicherung von Tennisplätzen und einer Fläche für Dauerkleingärten.

3.8 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung

3.8.1 Verkehrstechnische Untersuchung - VTU

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 11-9c wurde eine VTU (Verkehrstechnische Untersuchung; Dittrich Verkehrsplanung; 12. Juni 2019 mit redaktionellen Änderungen vom 24. August 2020) erstellt, welche die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das umgebende Straßennetz ermittelt und die Umlegbarkeit des entstehenden Verkehrs auf das Straßennetz für den Prognosehorizont 2030 nachweist. Hierbei wurde auch die Erschließbarkeit des Plangebiets 11-9c geprüft.

Neben der Erschließung über die seitlich an das Plangebiet angrenzenden Zufahrten der ehemaligen Sommerstraße (Flurstück 146) und Steffenstraße (Flurstück 145) wurde auch eine direkte Anbindung des Plangebiets 11-9c an die Konrad-Wolf-Straße geprüft. Für die Nutzung der Flurstücke 145 und 146 liegt wie eingangs erläutert ein in das Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht zugunsten des Plangebiet 11-9c vor. Die vorliegende Planung geht dementsprechend künftig von einer Erschließung des geplanten Wohngebiets über diese beiden Flurstücke aus. Darüber hinaus kann das Plangebiet 11-9c auch direkt von der Konrad-Wolf-Straße aus an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden, und zwar in etwa in der Mitte des Gebiets, auf Höhe der gegenüberliegenden Grundstücke Konrad-Wolf-Straße 71 und 71A, im Weiteren als „Mittelanbindung“ bezeichnet. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsflusses darf diese Mittelanbindung aber nur als zusätzliche Anbindung, d. h. in Ergänzung der Erschließung über die Flurstücke 145 und 146, realisiert werden.

Zu erwartendes Verkehrsaufkommen

Die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9c wird ein Verkehrsaufkommen in der Größenordnung von ca. 900 Kfz-Fahrten je Tag (Summe der Ankünfte und der Abfahrten einschließlich der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Einzelhandelnutzungen) erzeugen. Dieser Verkehr ist vollständig als Neuverkehr anzusehen.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde berücksichtigt, dass das Flurstück 146 gleichzeitig zur Erschließung des benachbarten Grundstücks Konrad-Wolf-Straße 45 - 46 dient, für das das Bebauungsplanverfahren 11-9b eingeleitet ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9b ist mit einem zusätzlichen Kfz-Verkehr von ca. 400 Pkw-Fahrten je Tag zu rechnen, der jedoch nicht als Neuverkehr anzusehen ist. Die Ermittlung des anteiligen Verkehrsaufkommens für das Plangebiet 11-9b orientiert sich am Bestand; die Bewältigung der planbedingten verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans 11-9b erfolgt im Bebauungsplanverfahren 11-9b selbst.

Tabelle: Tägliches Verkehrsaufkommen (Dittrich Verkehrsplanung)

| B-Plan Teilfläche | | 11-9b Bestand | | | | 11-9c | | | Summe |
|-------------------|----------------------|---------------|------|------|-------|--------|----------|------------|-------|
| Nutzung | | Wohnen | Büro | Kita | Summe | Wohnen | Einzelh. | Summe | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Personenverk. | Pkw/24h | 104 | 90 | 148 | 342 | 728 | 82a | 802 | 1.144 |
| Lieferrn | Lkw/24h | 14 | 2 | 6 | 22 | 40 | 10a | 49 | 71 |
| Summe | Kfz/24h | 118 | 92 | 154 | 364 | 768 | 92a | 851 | 1.215 |
| | im Mittel, volle 100 | | | | 400 | | | 900 | 1.300 |
| | Lkw-Anteil | | | | 6,0% | | | 5,8% | 5,8% |

Für die jeweiligen Spitzenstunden werden bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c ca. 61 Fahrbewegungen in der Vormittagsspitze und 67 Fahrbewegungen in der Nachmittagsspitze prognostiziert.

Prognostizierter Stellplatzbedarf

Zum Stellplatzbedarf enthält das Gutachten die folgenden Aussagen:

Der Stellplatzbedarf der Bewohner ergibt sich aus wohnungsbezogenem Zielverkehr und mittlerer Fahrtenzahl je Pkw und Tag (2,2 nach SrV 2013, Tab. 1.1/1.2). Da nicht jeder Pkw jeden Tag benutzt wird, übersteigt der Stellplatzbedarf den Zielverkehr.

Auf dieser Grundlage wird für den Bebauungsplan ein Stellplatzbedarf von ca. 0,9 Stellpl. / Wohneinheit prognostiziert. Bei einer aus der baulichen Dichte pauschal errechneten Wohnungsanzahl von ca. 390 WE errechnet sich daraus ein Stellplatzbedarf von maximal 360 Stellplätzen für den Bebauungsplan 11-9c, der auch bei Einbeziehung anderer zulässiger Nutzungen für ein allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird.

Die Berliner Bauordnung (BauO Bln) enthält zudem eine Verpflichtung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen. Hier ist ein Bedarf von ca. 780 Stellflächen zu erwarten.

Vorhandene und prognostizierte Verkehrsstärken

Maßstab der Bewertung sind die vorhabendbedingten Veränderungen gegenüber dem vorhandenen Verkehr, der detailliert zuletzt 2018 mit einer 12-Stunden-Knotenstromzählung erfasst wurde. Die Hochrechnung auf 24 Stunden mit dem nach HUV 2017 in Berlin üblichen Faktor von 1,312 ergibt ca. 10 % größere Werte als in der Straßenverkehrszählung 2014 ausgewiesen (Spalte 5). Dieser Zuwachs wird auch für die mit der o.g. Zählung nicht erfassten Abschnitte der Möllendorffstraße und der Landsberger Allee unterstellt.

Tabelle: Tägliche Verkehrsstärken in Straßennetz DTVw (Dittrich Verkehrsplanung)

| Haupttrichtung | | Straße | | 2014 | | Bestand 2018 | | | | | 2030 | | |
|----------------|--------------|----------------------|--------|---------|----------|--------------|---------|----------|--------|-------|---------|-------|------------|
| | | | | Kfz/24h | Kfz/12 h | Kfz/24 h | v. 2014 | Wichtung | Anteil | 11-9c | Zuwachs | Summe | fikt. Zuw. |
| 1 | 2 | 3 | 3 | 4 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| A | Weißensee | Weißenseer Weg | 28.300 | 22.796 | 29.900 | 1,06 | 1,3 | 21% | 180 | 0,6% | 38.500 | 0,5% | |
| B | Innenstadt | Hohenschönh. Str. | 13.000 | 11.034 | 14.500 | 1,12 | 1,5 | 42% | 380 | 2,6% | 16.000 | 2,4% | |
| | | Landsb. Allee/S-Bhf. | 49.000 | | 53.200 | | | | | 0,7% | 55.000 | 0,7% | |
| C | Hohenschönh. | Konrad-Wolf-Str. | 12.800 | 10.604 | 13.900 | 1,09 | 0,8 | 6% | 60 | 0,4% | 21.000 | 0,3% | |
| D | Marzahn | Landsb. Allee Ost | 55.200 | | 60.000 | | 0,6 | 19% | 180 | 0,3% | 60.000 | 0,3% | |
| | | Weißenseer Weg | 24.600 | 20.768 | 27.200 | 1,12 | | | | 0,7% | 38.600 | 0,5% | |
| E | Lichtenberg | Möllendorffstraße | 23.000 | | 25.000 | | 0,9 | 12% | 100 | 0,4% | 36.000 | 0,3% | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | * 1,312 | 1,09 | | 100,0% | 900 | 0,4% | | 0,3% | |

Weil auch die künftigen Spitzenwerte bezüglich der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten einerseits und der Lärmbelastigung andererseits von Interesse sind, soll auch die Prognoseverkehrsstärke 2030 berücksichtigt werden, die u. a. Veränderungen durch die Inbetriebnahme des 17. Bauabschnittes der BAB A100 einschließen wird. Im Einzugsgebiet der Knoten bestehen außerdem mehrere größere Wohnungsbauvorhaben, die ebenfalls in die Ermittlung der Prognosewerte Berücksichtigung finden. Die damit einhergehenden Verkehrsstärken wurden seitens der zuständigen Fachbehörde für die Prognose 2030 bestätigt (E-Mail-Schreiben vom 27.02.2019). Damit ergeben sich deutlich höhere Verkehrsstärken als 2014. Der maßgebende Belastungsfall für das Vorhaben und die folgende Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergeben sich auf der Grundlage bzw. mit der Prognosebelastung der Konrad-Wolf-Straße 2030.

Empfehlungen zur verkehrlichen Erschließung / Nachweis der Leistungsfähigkeit

Erschließung über die Flurstücke 145 und 146

Das im Plangebiet 11-9c geplante allgemeine Wohngebiet muss zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsflusses über die beiden vorhandenen Zufahrten der Flurstücke 146 und 145 an die Konrad-Wolf-Straße angeschlossen werden („Außenerschließung“). Im Rahmen des Gutachtens wurden dabei zwei verschiedene Szenarien untersucht. Das eine Szenario geht davon aus, dass ein Hauptanteil des Verkehrs über das Flurstück 146 einfährt und über das Flurstück 145 ausfährt. Innerhalb des Baugrundstücks ist eine rückwärtige, innere Erschließungsstraße vorgesehen, die die beiden Ein-/ Ausfahrten miteinander verbindet. Bei dem anderen Szenario wird der Hauptanteil der Zu- und Ausfahrten über das östlich gelegene Flurstück 145 abgewickelt. In diesem Fall würde nur ein Anteil von bis zu 20 % des Verkehrsaufkommens für Liefer- und Zufahrtsverkehr über das Flurstück 146 sowie die rückwärtige Verbindung erfolgen. Für beide Varianten wird vorausgesetzt, dass die rückwärtige Verbindung aufgrund der begrenzten Breite als Einrichtungsverkehr realisiert wird.

Das Verkehrsgutachten betrachtet die verkehrlichen Auswirkungen für die Planung sowohl auf Basis der täglichen Verkehrsstärken aus dem Jahr 2018 als auch aus dem Prognosejahr 2030. Für das Prognosejahr 2030 wird ein deutlicher Zuwachs der Verkehrsstärke auf der Konrad-Wolf-Straße erwartet (siehe obenstehende Tabelle), so dass im Rahmen der Zusammenfassung der gutachterlichen Betrachtung hier lediglich auf diesen maßgebenden Fall (2030) eingegangen wird. Mit den zugrunde gelegten Prognosewerten wird an der Konrad-Wolf-Straße auf beiden Anbindungen morgens die Qualitätsstufe D noch gehalten, nachmittags steigt die Wartezeit jedoch auf die Stufe E, was allerdings nur jeweils vier bis fünf Linksabbieger je Stunde an der Sommerstraße betrifft. Diese Wartezeit tritt auch nur außerhalb öffentlich gewidmeter Straßenverkehrsflächen ein; eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist somit nicht zu befürchten. Überdies kann ggf. rechts abgebogen und eine andere Route gewählt werden. Die mittlere Summe der Linksabbieger aller Nord-Zufahrten gleicht den hohen Wert der Sommerstraße etwas aus. Für die Abbieger aus der Steffen- und der Sandinostraße steigt die Wartezeit im Vergleich zum Zustand 2018 innerhalb der Qualitätsstufe B bis D geringfügig. Die dortigen Linksabbieger von der westlichen Konrad-Wolf-Straße bleiben nachmittags trotz der steigenden Verkehrsstärke in der Stufe A.

Eine von Westen kommende, im Pulk mitfahrende Straßenbahn würde durch Linksabbieger in die Sommerstraße um durchschnittlich 4 bis 6 Sekunden verzögert. Der rechnerisch geringe Wert ist jedoch im Einzelfall mit einer wahrnehmbaren Störung verbunden. Die Ausweisung eines kurzen Linksabbiegestreifens könnte diese Verzögerung der Straßenbahn auf ein Drittel senken, weil dann keine Geradeausfahrer hinter dem Linksabbieger warten. Für die (wenigen) Linksabbieger der Nebenrichtung sänke die Wartezeit dann fast bis auf den Grenzwert 45 s der Qualitätsstufe D. Bei Konzentration der Ein- und Ausfahrten in die Teilfläche 11-9c auf die ehem. Steffenstraße (Ostanbindung) steigen dort die Wartezeiten der beteiligten Linksabbieger auch im Prognosefall 2030 fast nicht, während die der Abbieger an der Sommerstraße deutlich sinken.

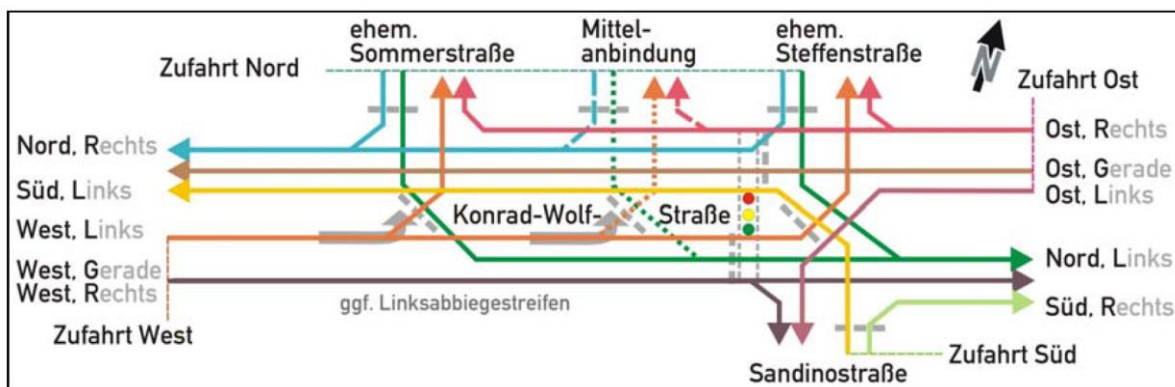
Weiterhin empfiehlt das Gutachten, dass zur sicheren Verkehrsabwicklung für Fußgänger die für Hauptverkehrsstraßen geltende Regelbreite des Gehweges von 3,0 m an der Konrad-Wolf-Straße hergestellt wird.

Variante mit zusätzlicher Mittelanbindung an die Konrad-Wolf-Straße

Zur Entlastung der eben beschriebenen Anbindung über die Flurstücke 145 und 146 und zur direkten Anbindung des mittleren geplanten Baublocks an die Konrad-Wolf-Straße ist es möglich, eine zusätzliche Anbindung direkt an die Konrad-Wolf-Straße zwischen den beiden Kaphaltestellen der Straßenbahn einzurichten. Das Verkehrsgutachten hält diesbezüglich fest, dass in den Bereichen der Haltestellen sowie in Teilflächen vor und nach den Haltestellen keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden dürfen und lediglich ein kleiner Bereich zwischen den Haltestellen der stadteinwärts und stadtauswärts fahrenden Bahnen für einen Zufahrtsbereich zum Plangebiet freigegeben werden kann.

Diese Mittelanbindung darf zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsflusses nur als zusätzliche Anbindung – d. h. in Ergänzung der Erschließung über die Flurstücke 145 und 146 – realisiert werden. Sie sollte laut Gutachten höchstens 40 % des gebietsbezogenen Verkehrs aufnehmen, während sich mindestens 60% auf die ehemalige Steffen- und die ehemalige Sommerstraße verteilen sollten. Außerdem müsste die Mittelanbindung zum Ausschluss von Gefährdungen von Fußgängern und Radfahrern mit baulichen Vorkehrungen versehen werden, die ein zügiges Ein- und Ausfahren gewährleisten. U. a. ist die Ein-/ Ausfahrt als Gehwegüberfahrt auszuführen, damit den Abbiegern der Vorrang des parallel zur Konrad-Wolf-Straße verlaufenden Fuß- und Radverkehrs deutlich wird.

Bei der Anschlussalternative mit zusätzlicher Mittelanbindung liegen im Prognosefall die (Linksabbieger-)Wartezeiten der Nordzufahrten nachmittags deutlich über jenen bei Außenerschließung und ebenfalls in der Stufe E. Da auch hier die Wartezeit nur für wenige Pkw in der Spitzenstunde verzeichnet wird und eine Aufstellung im Bereich des privaten Grundstücks außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen erfolgt, sind negative Auswirkungen auf den gesamten Verkehrsablauf nicht zu befürchten. Morgens und mit der Bestandsverkehrsstärke der Konrad-Wolf-Straße sind die Unterschiede geringfügig. Dies gilt auch für Geradeausfahrer und Straßenbahnen in den Westzufahrten. Sofern an der Mittelanbindung nur rechts ab- und eingebogen werden darf, treten nur an der ehemaligen Steffen- und an der Sandinostraße weiterhin Linksabbieger auf, was sich in den Zufahrtswertwerten niederschlägt.



Zusammenfassung von Verkehrsströmen in der Konrad-Wolf-Straße

Auswirkungen auf die Lichtsignalanlage Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße - Konrad-Wolf-Straße

An der Lichtsignalanlage Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße - Konrad-Wolf-Straße tritt bedingt durch das Planungsvorhaben des Bebauungsplans 11-9c Neuverkehr von maximal 30 Kfz je Spitzenstunde und Richtung auf, was weder zu erheblich längeren Wartezeiten noch zu Leistungsfähigkeitsproblemen führt. Die für den Prognosefall zu erwartenden höheren Wartezeiten sind allein durch die steigende Verkehrsstärke im benachbarten Straßennetz bzw. auf der Konrad-Wolf-Straße bedingt und stehen in keinem Zusammenhang mit dem planbedingten Verkehr. Somit ist – eine verkehrsabhängige Freigabezeitaufteilung vorausgesetzt – mit der Planung kein Anpassungsbedarf an den Lichtsignalanlagen verbunden.

Fazit

Insgesamt wird eingeschätzt, dass der planungsbedingte Verkehr aus dem Planungsvorhaben des Bebauungsplans 11-9c den fließenden Verkehr auf der Konrad-Wolf-Straße nicht beeinträchtigt und vom anschließenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Der künftige Quell- und Zielverkehr des Plangebiets 11-9c verteilt sich im Straßennetz auf die Hauptzufahrten Weißenseer Weg mit Verbindung zur Landsberger Allee, Hohenschönhauser Straße und Konrad-Wolf-Straße. Der planungsbedingte Verkehrszuwachs für den gesamten betrachteten Bereich auf diesen Straßenzügen wird durch das Planungsvorhaben 11-9c weniger als ein Prozent der gegenwärtigen Verkehrsstärke betragen. Für einzelne Abschnitte liegen die Steigerungsraten jedoch höher, da sich der Verkehr erst nach dem Befahren des jeweils betroffenen Abschnitts im Straßennetz verteilen kann. Eine deutlichere anteilige Verkehrszunahme ergibt sich somit auf der Konrad-Wolf-Straße, die zwischen dem Weißenseer Weg und dem Flurstück 146 fast den gesamten Quell- und Zielverkehr bündelt, sowie auf der Oderbruchstraße (jeweils 5 %) als Verbindung zur Innenstadt. Eine relevante Steigerung der Schallimmissionsbelastung für die anliegende Wohnbebauung ist aufgrund der bereits hohen Grundbelastung aber bei allen Straßen nicht gegeben.

Außerhalb der unmittelbaren Anbindepunkte werden durch das Bauvorhaben keine baulichen und verkehrsorganisatorischen Anpassungen an den öffentlichen Straßen notwendig. Falls auch nach einer Testphase wartende Linksabbieger den nachfolgenden Verkehr und insbesondere die Straßenbahn wesentlich behindern sollten, empfiehlt das Gutachten westlich der ehemaligen Sommerstraße die Ausweisung eines kurzen Linksabbiegestreifens auf dem Gleis. Die Straßenbahn könnte dann unmittelbar nach den Linksabbiegern passieren.

Zum Stellplatznachweis für Kfz besteht in der BauO Bln zwar keine Verpflichtung (Ausnahme: mobilitätsbehinderte Personen), dennoch trägt der Bebauungsplan durch die geplanten Festsetzungen von Flächen für Garagen und Tiefgaragen sowie großen überbaubaren Grundstücksflächen, in denen zwar keine Stellplätze, aber ebenfalls Garagen und Tiefgaragen zulässig sind, den Anforderungen zum Stellplatznachweis Rechnung. Innerhalb der zur Verfügung stehenden privaten Grundstücksflächen kann der prognostizierte Stellplatzbedarf gedeckt werden.

Die im Verkehrsgutachten empfohlenen Maßnahmen – Erschließung des Plangebiets über die Flurstücke 145 und 146, Mittelanbindung nur zusätzlich und nur in einem bestimmten Bereich sowie unter Berücksichtigung baulicher / gestalterischer Vorkehrungen (Gehwegverbreiterung, optionale Linksabbiegerspur) – werden im Ergebnis der städtebaulichen Abwägung mittels Bebauungsplanregelungen und ergänzenden vertraglichen Vereinbarungen gesichert (vgl. Kap. III 3).

3.8.2 Schalltechnische Untersuchung

Bedingt durch die Lage des Plangebietes zwischen der Konrad-Wolf-Straße sowie dem Sportforum Berlin sind lärmbedingte Auswirkungen auf das geplante allgemeine Wohngebiet zu erwarten. Außerdem befindet sich nördlich an das Sportforum angrenzend das Gelände einer Brauerei, welches ebenfalls für Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung

sorgt. In der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Lärmimmissionsprognose Bebauungsplan 11-9c; Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH in Zusammenarbeit mit Akustik Office; fortgeschriebener Stand vom 11. November 2020 erfolgten prognostische Ermittlungen der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans durch den Straßenverkehr, die Gewerbenutzung sowie die Sportveranstaltungen als auch den Betrieb technischer Anlagen des Sportforums hervorgerufen werden.

Aufgabenstellung

Da die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im immissionsschutzrechtlichen Sinne als an das Sportforum heranrückende Wohnbebauung betrachtet werden muss, wurde von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanbearbeitung die gegenwärtige Nutzung und die prognostische Entwicklungsfähigkeit des Sportforums Berlin berücksichtigen muss und dementsprechend keine Nutzungseinschränkungen insbesondere durch den Schutzanspruch der Wohnbebauung auftreten dürfen. In der entsprechenden Stellungnahme wurde die prognostische Entwicklung des Sportforums mit Schreiben der Senatsverwaltung vom 27. März 2013 dokumentiert und in mehreren Fachberatungen mit den beteiligten Planungsbüros zur Ist-Situation, zur maximal möglichen Auslastung der Bestandsplätze und zur prognostischen Entwicklung präzisiert. Vorschriftenkonform wurde als Beurteilungsvorschrift für die Nutzung der Sportanlagen die 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ mit ihrer 2. Änderung vom Juni 2017 angewendet. Dabei sind für ein allgemeines Wohngebiet werktags (von 8 - 20 Uhr) und sonn- und feiertags (von 9 - 13 und 15 - 20 Uhr) sowie in den so genannten „Ruhezeiten“ werktags (von 20 - 22 Uhr) und sonn- und feiertags (von 13 - 15 und 20 - 22 Uhr) ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) festgelegt.

Ein zweiter Untersuchungsschwerpunkt ist die Verkehrslärm-Situation durch den intensiven Fahrzeug- und Straßenbahnverkehr in der Konrad-Wolf-Straße (Einbeziehung der Straßenbahnlinien nach Schall 03/2012 ohne Schienenbonus +5 dB(A)) bei Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrs 2030. Zusätzlich wurde überprüft, wie weit durch die neue Bebauung auf bisherigen Freiflächen höhere Pegel infolge von Reflexionen an den Bestandsbauten auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Wolf-Straße entstehen. Als Beurteilungsvorschrift gilt hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den schalltechnischen Orientierungswerten tags/nachts für „allgemeines Wohngebiet - Verkehr“ von 55 / 45 dB(A).

Darüber hinaus wurden die Auswirkungen der nördlich an das Sportforum angrenzenden Brauerei ermittelt. Um eine belastbare Aussage treffen zu können, wurde von der KSZ GmbH eine Schallausbreitungsberechnung für den BP-11-9c mit dem Rechenmodell der Brauerei vorgenommen. Eine entsprechende Auswertung und Beurteilung der Berechnungen erfolgt im vorliegenden Schallgutachten durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH. Das Büro KSZ stützte sich für die Betrachtung auf von der Brauerei übergebene Daten zum Betriebsablauf vom 25.02.2015, welche im Zusammenhang mit dem seinerzeit parallel zum Bebauungsplan 11-9c in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 11-38 (jetzt 11-168) übergeben wurden. Dabei wurde eine Einzelpunktberechnung für die drei Baufelder an sechs Orten (Ost2, Ost1; Mitte 2, Mitte1; West1, West2) mit den Geschossen EG bis OG 7 (Anm. d. Red.: infolge der letzten Bebauungsplanüberarbeitung sind fortan nur noch die Ergebnisse bis zum 5. OG relevant) und eine orientierende Immissionsfarbrasterberechnung (Schall - Immissionsplan) für die Höhe $h = 25$ m ausgeführt. Die Raster-Größe wurde hier mit 3 m x 3 m angenommen, um die Flächeninterpolation mit deutlichem Genauigkeitsgewinn zu realisieren. Die Berechnung und Beurteilung von Gewerbelärm erfolgen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Basierend auf dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 17.09.2020 wurde die schalltechnische Untersuchung an die aktuellen rechtlichen Grundlagen angepasst.

Ergebnisse

Die schalltechnischen Untersuchungen führen zu folgenden Ergebnissen und Schlussfolgerungen:

1. Die maximale Nutzung aller Sportplätze mit 36 Wettspielen am Samstag und 36 Wettspielen am Sonntag sowie einem Wettbewerb im Stadion und aller Erweiterungsoptionen des Sportforums (mit Bau eines Aufwärmstadions) führen bei freier Schallausbreitung an der **vorhandenen Wohnbebauung in der Konrad-Wolf-Straße** (Nr. 66 und 66B) zu einem unzulässigen Immissionskonflikt, da die Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV in der Sonntags-Ruhezeit von 13 - 15 Uhr deutlich um bis zu 9 dB(A) (bezogen auf den IRW eines WA) überschritten werden. Für weitere Gebäude entlang der Konrad-Wolf-Straße (Nrn. 68, 70, 72, 74), die durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss ergänzt werden und somit als MI zu betrachten sind, werden die Immissionsrichtwerte noch bis zu 2,2 dB(A) überschritten.
2. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung werden **akustisch wirksame Abschirmungen** für die Bestandsbauten realisiert, die die freie Schallausbreitung des Sportforums zwischen 12-13,7 dB(A) reduzieren, so dass die Immissionsrichtwerte an den überwiegenden Bestandsgebäuden eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Lediglich für das Wohngebäude der Konrad-Wolf-Straße 66 und 66B verbleibt aufgrund der fehlenden Abschirmung im Bereich der Zufahrtsstraße (Flurstück 146) eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 7,3 dB(A) bestehen.
3. An den **dem Sportforum zugewandten Baugrenzen** des Bebauungsplangebietes liegen bei maximaler Auslastung der Spielfelder innerhalb der „Ruhezeiten“ geschossabhängige Beurteilungspegel von bis zu 69,8 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV deutlich überschritten.
4. Der **Zu- und Abgang der Zuschauer** für den Zugang über die (ehemalige) Steffenstraße (Flurstück 145) führt bei einer Annahme von 15.600 Personen-Vorbeigängen am Samstag im Zeitraum 8 - 20 Uhr am „östlichen“ Baufeld des allgemeinen Wohngebietes. Im spielintensiveren Betrachtungszeitraum am Sonntag (zwischen 13 - 15 Uhr) führen die angenommenen Personen-Vorbeigänge zu einem maximalen Beurteilungspegel von bis zu 76,2 dB(A).
5. Die **Nutzung der Parkplätze** am Haupteingang Weißenseer Weg und vor dem Trainingshallenkomplex hat aufgrund der Entfernungen und der geringen Stellplatzwechsellagen keine spürbare Auswirkung und kann dementsprechend vernachlässigt werden.
6. Die von den **Kälteanlagen der Eissporthallen** ausgehenden Lärmemissionen von max. 50 dB(A) (ermittelt durch orientierende Lärmmessungen) führen für die Baufelder des allgemeinen Wohngebietes nicht zu einer Steigerung der ermittelten sportbedingten Beurteilungspegel. Die an den Kühlanlagen befindlichen Zu- und Abluftöffnungen sind mit Kulissenschalldämpfern versehen und ein Regelbetrieb der Anlagen findet nach Auskunft der technischen Abteilung des Sportforums (Eismeister) nicht in den Nachtstunden statt.
7. Die Berechnungen hinsichtlich der **Gewerbenutzung der Brauerei** am Weißenseer Weg ergeben für die vorliegende Planung mit maximal sechs Vollgeschossen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Ein Immissionskonflikt liegt somit nicht vor.
8. Die **Verkehrsbelastungen (Prognose 2030) ausgehend von der Konrad-Wolf-Straße** führen an den straßenzugewandten Baugrenzen im Plangebiet zu Tag-Beurteilungspegeln von bis zu 69,0 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegeln von bis zu 64,8 dB(A). An den Seitenfassaden (in 15 m Tiefe) treten Tag-Beurteilungspegel bis zu 63,4 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel bis zu 59,2 dB(A) auf. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein „allgemeines Wohngebiet-Verkehr“ von 55 / 45 dB(A) am Tage und in der Nacht deutlich überschritten.

9. An den bestehenden Wohnhäusern in der Konrad-Wolf-Straße steigt die Lärmbelastung infolge von **Reflexionen** an den neuen Gebäudefassaden im Bebauungsplangebiet um maximal 0,9 dB(A) an.
10. Der **Quell- und Zielverkehr** des allgemeinen Wohngebietes führt aufgrund der relativ geringen Anzahl von Fahrzeugbewegungen (Ein-/Ausfahrten) zu einer immissionsrelevanten Veränderung der Verkehrslärmemissionen /-immissionen in der Konrad-Wolf-Straße um lediglich 0,1 dB(A) in der Nacht und kann somit nach fachgutachterlicher Einschätzung vernachlässigt werden. Ebenso können die Fahrzeugbewegungen innerhalb des Geltungsbereichs, d. h. die Ein-/ Ausfahrten von der Konrad-Wolf-Straße zu den im zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept (siehe Kap. 4 Entwicklung der Planungsüberlegungen) enthaltenen Stellplätzen, als nicht immissionsrelevant für die Gebäudefassaden im Bebauungsplangebiet eingeschätzt und somit vernachlässigt werden.

Empfehlungen

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Berücksichtigung baulicher Vorkehrungen der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist.

- Im Einzelnen sind zur Absicherung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den dem Sportforum und zur Brauerei zugewandten Baugrenzen im Bebauungsplangebiet textliche Festsetzungen zur Lage bzw. Anordnung und Ausrichtung von schutzwürdigen Räumen sowie ergänzende Vorkehrungen wie z. B. die Anordnung von Laubengängen oder Festverglasungen (nicht zu öffnende Fenster) zu treffen.
- Basierend auf den Berechnungen zur Verkehrslärm-Situation werden gemäß dem Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ grundrissregelnde Maßnahmen empfohlen. Explizite Festsetzungen zum resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster) an den der Straße zugewandten Baufeldgrenzen sowie an den seitlichen Gebäudefassaden sind fortan nicht mehr erforderlich, da die Sicherung des passiven Schallschutzes über die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 gewährleistet ist.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan 11-9c (vgl. Kapitel III. 3.5 Immissionsschutz).

3.8.3 Untersuchung zu Lichtemissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Lichttechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 11-9 (erstellt durch Gerd-Dieter Dox; 12. Juli 2013) beauftragt, um die Auswirkungen der Beleuchtungsanlagen (Flutlicht) im Bereich des Sportforums zu ermitteln und diese hinsichtlich der Verträglichkeit für die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu bewerten.

Auch für die Betrachtung der Lichtemissionen gilt die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im immissionsschutzrechtlichen Sinne als an das Sportforum heranrückende Wohnbebauung, so dass die prognostische Entwicklungsfähigkeit des Sportforums berücksichtigt werden muss und keine Nutzungseinschränkungen durch den Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung auftreten dürfen.

Das Gutachten beschreibt die zu erwartende Licht-Immissionssituation an den nächstgelegenen Baugrenzen bei einer vorschriftenkonformen Spielfeldausleuchtung mit Planflächenscheinwerfern. Die Beurteilung der Licht-Immissionssituation an den Baufeldgrenzen erfolgt dabei auf der Grundlage der LAI-Licht-Leitlinie „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz, die im Land Berlin angewendet wird. Beurteilungskriterien sind dabei die Raumaufhellung und die Blendung, die von einer Beleuchtungsanlage an einer schutzwürdigen Nutzung verursacht werden.

Dabei legt die Licht-Leitlinie fest, dass die von einer Beleuchtungsanlage verursachte vertikale Beleuchtungsstärke auf der Fensterfläche eines Wohnraumes in „reinen und allgemeinen Wohngebieten WR/WA“ am Tage maximal 3 Lux (lx) und in der Nacht maximal 1 Lux (lx) betragen darf. Werden diese Werte eingehalten, liegt kein Immissionskonflikt im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung vor.

Die lichttechnischen Untersuchungen führen zu folgenden Ergebnissen:

Nördliche Baufeldgrenzen im WA-Gebiet

Die Spielfeldbeleuchtungen führen an der Baugrenze in einer angenommenen Fassadenhöhe von 6 m bis 8 m zu nur äußerst geringen Beleuchtungsstärkewerten von maximal $E_F = 0,61 \text{ lx}$. Damit wird der Tag-Immissionsrichtwert der Licht-Leitlinie für die Raumauflösung für „allgemeines und reines Wohngebiet“ deutlich unterschritten. Obwohl ein Nacht-Betrieb (nach 22 Uhr) der Flutlichtanlage nicht vorgesehen ist, zeigen die Berechnungsergebnisse, dass auch der Nacht-Immissionsrichtwert der Licht-Leitlinie von $E_F = 1 \text{ lx}$ ebenfalls noch sehr deutlich unterschritten wird.

Somit kann ein lichttechnischer Immissionskonflikt mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Blendungsbewertung an den Baugrenzen

Aufgrund der horizontalen Anordnung der Flutlichtleuchten ist es ausgeschlossen, dass von den Fenstern der möglichen neuen Wohngebäude ein Einblick in die Leuchten erfolgen kann, so dass die für eine mögliche Blendung maßgeblichen Größen (Leuchtdichte der Blendquelle und jeweiliger Raumwinkel) hier so gering sind, dass praktisch auch hier ein Immissionskonflikt mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Zusammenfassend kann geschlussfolgert werden, dass auch bei Ausstattung aller vorhandenen und zukünftig möglichen Spielfelder mit vorschriftenkonformen Flutlichtanlagen an den Baufeldgrenzen des Bebauungsplans keine „schädlichen Umwelteinwirkungen als Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen“ im Sinne der Licht-Leitlinie für das im Plangebiet 11-9c geplante Wohngebiet verursacht werden. Es liegt somit kein Immissionskonflikt vor. Eine Wohnnutzung ist aus lichttechnischer Sicht möglich und es wird keine Nutzungseinschränkung für die prognostische Entwicklung des Sportforums verursacht.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum Licht-Immissionsschutz erforderlich.

3.8.4 Klimagutachten

Für die vorgesehene Gesamtentwicklung entlang der Konrad-Wolf-Straße, ausgehend vom Weißenseer Weg 51-52 bis an die bestehende Mehrzweckhalle in der Konrad-Wolf-Straße 40, wurde eine Untersuchung erstellt (Gutachterliche Stellungnahme zum Windkomfort und lokalen Stadtklima im Umfeld der geplanten Hochhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9 des Bezirks Berlin-Lichtenberg; GEO-NET Umweltconsulting GmbH; 21. Mai 2014), welche die Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen der Teilbereiche 11-9a, 11-9b und 11-9c sowohl in den gebäudenahen lokalen Bereichen als auch im weiteren regionalen Umfeld der Gesamtentwicklung betrachtet.

Die modellgestützte Analyse des Windfeldes im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 11-9c zeigt, dass Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die Windsituation im Wesentlichen auf den direkten Nahbereich der geplanten Gebäude beschränkt bleiben. Die Auswertungen der Stundenmittelwerte wie auch der Windböen zeigen, dass Gefährdungsbereiche durch Wind im nahen Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten sind. Die abschattende Wirkung der geplanten Bebauung führt kleinräumig eher zu einer Verbesserung der Windsituation auf den Bereichen der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Sportflächen.

Die stadtklimatische Analyse beleuchtet zum einen die lokale Ebene und zum anderen die regionalen Klimafunktionen. Es kann festgehalten werden, dass während sommerlicher Hitzeperioden eine Verschlechterung der bioklimatischen Situation im näheren Umfeld der Gesamtentwicklung entlang der Konrad-Wolf-Straße nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus wird die regionale Leitbahnfunktion des Grünverbunds Volkspark Prenzlauer Berg-Sportforum-Obersee/Fauler See in dem hier berechneten Planszenario nicht beeinträchtigt.

3.8.5 Untersuchung zum Artenschutz

Um Aussagen zur faunistischen Relevanz der vorgesehenen Gesamtentwicklung entlang der Konrad-Wolf-Straße, ausgehend vom Weißenseer Weg 51-52 bis an die bestehende Mehrzweckhalle in der Konrad-Wolf-Straße 40, treffen zu können, wurden eine Übersichtskartierung zur Artengruppe Avifauna und eine Untersuchung des leerstehenden Gebäudebestands sowie der Bäume zur Artengruppe Fledermäuse durchgeführt. Gleichzeitig wurden hierbei Hinweise auf gebäudebrütende Vögel erfasst (siehe Kap. II Umweltbericht 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt).

Das Gutachten (Übersichtskartierung Avifauna und Untersuchung des Gebäude- und Baumbestands zum Bebauungsplan 11-9, „Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße“ Berlin Lichtenberg; Ingenieurbüro Kramer und Partner; September 2013 sowie Aktualisierung der Übersichtskartierung vom 25.09.2019) kommt zu dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9c kaum Potenzial für Bodenbrüter bietet, da die bestehenden Freiflächen zu nah an den benachbarten Verkehrsflächen liegen und vermehrt durch Hundehalter mit Ihren Tieren genutzt werden. Der Gehölzbestand in den straßenabgewandten Bereichen bietet dagegen ein avifaunistisches Potenzial. Es wurden kleinere (wenn auch scheinbar aktuell ungenutzte) Baumhöhlen gefunden. Bei den jeweiligen Begehungen wurden im Jahr 2013 eine Blaumeise sowie im Jahr 2019 eine Amsel, ein Buntspecht und zwei Blaumeisen nahrungssuchend an Einzelbäumen beobachtet. 2013 brütete zudem in einem neu angebrachten Nistkasten im nördlichen Bereich ein Haussperling.

Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes wurde zusätzlich hinsichtlich vorhandener (Specht-)Höhlen, Astlöcher, Stammaufrisse, abstehender Borke oder Astabbrüche, die als Quartiere für Höhlenbrüter und Fledermäuse fungieren können, kontrolliert. Fledermausquartiere können im Altbaumbestand vorkommen. Hier sind selbst Winterquartiere nicht vollständig auszuschließen. Als Sommerquartiere können bereits kleinere Höhlen fungieren. Zu erwarten wäre hier insbesondere der Abendsegler; alle weiteren, im Stadtbereich verbreitet vorkommenden Fledermausarten sind überwiegend in und an Gebäuden zu finden.

Mit Fällung der aufgeführten Bäume gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse verloren. Dabei sind die allgemeinen Naturschutzziele sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten, wenn im Zusammenhang mit Baumfällungen dauerhaft geschützte Niststätten für Vogelarten oder Fledermaushabitate, d. h. geeignete Baumhöhlen betroffen sind. Durch Fledermäuse ist eine ganzjährige Nutzung möglich. Um eine Tötung von Individuen ausschließen zu können, ist eine eingehende Baumuntersuchung mit Leiter/Steiger und Endoskop vorzunehmen. Mit einer genaueren Kenntnis des Quartierpotenzials können weitergehende Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. Verschließen von Höhlen oder Fällbegleitung erarbeitet werden.

Grundsätzlich könnte im Rahmen der ergänzenden Untersuchung im Jahr 2019 die geringe Bedeutung der Fläche für die Avifauna, die bereits 2013 festgestellt wurde, auch im Jahr 2019 bestätigt werden.

3.8.6 Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung

Gemäß dem Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) Stand Juli 2018 ist die Ableitung von Regenwasser auf ein natürliches Maß zu begrenzen. Darüber hinaus wird mit dem Rundschreiben Nr. 4/2018 „Rundschreiben

zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“ die Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserversickerung bzw. Niederschlagswasserrückhaltung im Sinne des § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) empfohlen.

Zur Sicherstellung und für den Nachweis, dass die vorliegende Planung gemäß den geltenden Bedingungen zu keinen Konflikten bei der Niederschlagsentwässerung führt, wurde das „Regenentwässerungskonzept im Rahmen des B-Planverfahrens (Fortschreibung) – BV KON Konrad-Wolf-Straße“ durch das Büro Spiekermann GmbH Consulting Engineers (Stand 23. Oktober 2020) erarbeitet. Die Fortschreibung des Entwässerungskonzeptes aus dem Jahr 2018 wurde erforderlich, um die besondere hydrogeologische Situation am Standort genauer zu bestimmen. Die Spiekermann GmbH wurde hierfür im August 2020 mit der Errichtung dreier Rammpegel zur Erfassung der Grundwasserstände am Standort und der daraus abgeleiteten Grundwasserfließrichtung beauftragt. Notwendig für das Entwässerungskonzept ist die Kenntnis des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters, um die geplanten Entwässerungsanlagen in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Genehmigungsbehörden zu dimensionieren.

Ziel des Entwässerungskonzeptes ist es, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Für die Bemessung der Bauwerke zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Untersuchungsgelände wurden die maximal zulässigen Grundflächen gemäß GRZ (0,4) und die zulässige Überschreitung (50%) durch Nebenanlagen zugrunde gelegt, da die konkreten Planungen noch nicht vorliegen.

Der Abflussbeiwert wurde auf Grundlage eines noch geringeren Anteils an Dachbegrünungen (10 % der Gebäudedächer und 70 % der Garagen-/Tiefgaragendächer) und eines angenommenen Durchlässigkeitsbeiwerts anhand der Sedimente von Schichtprofilen vorliegender Bohrungen bestimmt. Auf dieser Basis lässt sich anhand des ermittelten Bemessungsabflusses überschlägig eine Regenentwässerung konzipieren. Entsprechend der Berechnungen als „Worst-Case-Variante“ wird eine Versickerung des auf dem Gelände anfallenden Niederschlags unter den o.g. Annahmen auf den hydrogeologischen Gegebenheiten grundsätzlich für möglich erachtet. Der Untergrund ist als geologisch günstig abzusehen, der geringe Flurabstand zu Stauwasserhorizonten jedoch bei der Detailplanung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Dabei sollte für die weitere Planung zunächst von einem maximalen Retentionsvolumen von 370 m³ ausgegangen werden.

Eine Versickerung mittels Rigole bietet sich hierbei eher an, da der Platzbedarf geringer ist. Das Retentionsvolumen kann sowohl für Rigolen bzw. Mulden aufgeteilt und beispielsweise entsprechend einzelner Dachflächen und konkreter Ausführung der Nebenanlagen dimensioniert werden. Mindestgrößen bestehen nicht. Der nach Literaturangaben für Feinsande anhand von Bohrprofilen gewählte durchschnittliche Durchlässigkeitsbeiwert von 1,0E-05 m/s kann auf dem Grundstück ggf. auch abweichen und demnach die Dimensionierungen beeinflussen.

Die Versickerung in Rigolen sowie in Mulden innerhalb des Plangebietes ist jedoch grundsätzlich möglich. Für die im Oktober 2020 ergänzend durchgeführten Rammkernsondierungen werden mittel- bis feinsandiger Boden bis in einer Tiefe zwischen 4,0 m und 5,90 m unter Geländeoberkante (GOK) nachgewiesen. Das bei den Bohrungen angetroffene Schichtenwasser liegt bei den Messungen im Durchschnitt knapp 3,4 m u. GOK, so dass der geforderte Mindestabstand von 1,0 m zwischen der Unterkante einer Versickerungsanlage (hier Rigole oder Mulde) und der lokalen Grundwasseroberkante gegeben ist und somit einer Versickerung des Niederschlagswassers nichts entgegensteht.

Im Rahmen von Anpassungen des Bebauungsplanes wurde zudem eine Erhöhung der Dachbegrünung von 10 % auf 50 % der Gebäudedachflächen in der dafür vorgesehenen textlichen Festsetzung vorgenommen. Aufgrund der sich damit deutlich erhöhenden Fläche, die für eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers zur Verfügung steht,

werden die lokalen Bedingungen für den Regenwasserhaushalt zusätzlich verbessert und der Bedarf an Speichervolumen in Mulden und Rigolen entsprechend verringert, so dass auch nach der Anpassung und Konkretisierung der Planung der Nachweis für den fachgerechten Umgang mit dem Niederschlagswasser erbracht wird.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Aufgabe der Sportnutzungen für die Flächen entlang der Konrad-Wolf-Straße beginnend vom Weißenseer Weg 51-52 bis an die ehemalige Steffenstraße und der Heraustrennung der betreffenden Flächen und Zuordnung an die bundeseigene TLG Immobilien GmbH (ohne die genutzten Erschließungsstraßen des Sportforums) im Jahr 1998 bestand die Notwendigkeit zur Klärung einer möglichen Nachnutzung. Dazu wurde – in Vorbereitung eines Bebauungsplanverfahrens – im Jahr 2000 eine Machbarkeitsstudie von der TLG Immobilien GmbH beauftragt. Im Jahr 2001 wurde ein städtebauliches Workshop-Verfahren mit dem Bezirksamt und Fachabteilungen des Senats durchgeführt. Es wurde festgelegt, dass für die weitere Entwicklung folgende Ziele bestehen: Realisierung von Sportanlagen für den Breiten-, Vereins- und Leistungssport, eines Hotels sowie von gastronomischen Einrichtungen und Handelsflächen für den Sportbereich.

Bereits im Jahr 2001 wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklungsziele der Aufstellungsbeschluss für den (Ursprungs-)Bebauungsplan 11-9 mit der beabsichtigten Festsetzung eines Kerngebietes gefasst.

Da die TLG für das Projekt über viele Jahre jedoch keine Käufer gefunden hat, war sie an der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr interessiert und hat die eigenen Entwicklungsabsichten der Planflächen in den Jahren 2005/2006 eingestellt. Anschließend ruhte das Bebauungsplanverfahren und die TLG hat sich um die Veräußerung der Flächen bemüht. Im Jahr 2010 erfolgte der Erwerb der TLG-Flächen durch eine private Entwicklungsgesellschaft. Diese hat Ende 2011 Teile der erworbenen Flächen – mittlerer Bereich mit 2 Bestandsgebäuden (jetzt Bebauungsplan 11-9b) – an eine andere Grundstücksgesellschaft weiterveräußert.

Da auch der Bezirk Lichtenberg keine Möglichkeit mehr sah, die bisherigen Planungsziele des Bebauungsplanes 11-9 im Sinne eines Kerngebietes umzusetzen, erfolgte durch die Bezirksverordnetenversammlung der Auftrag an das Bezirksamt, das Planungsziel des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass innerhalb des Geltungsbereichs auch Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Städtebauliches Konzept

Im Auftrag der Eigentümerin der größten Teilfläche im Geltungsbereich wurde 2012 entsprechend den angepassten städtebaulichen Zielstellungen und unabhängig von den unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen für den gesamten Geltungsbereich 11-9 eine Masterplankonzeption (GfP – Gesellschaft für Planung mit Weiterentwicklung durch LAVA-Laboratory of visionary architecture) erarbeitet. Der Masterplan hatte die folgenden wesentlichen Inhalte:

- Östliche Teilfläche (Teilgebiet 3, heute Teilplan 11-9c): Entwicklung eines in mehrere Blöcke gegliederten Wohngebietes mit unterschiedlichen Geschossigkeiten (IV – VIII) mit lärmabweisenden Gebäudeseiten und ruhigen Innenhöfen
- Mittlere Teilfläche (Teilgebiet 2, heute Teilplan 11-9b): Entwicklung eines gemischten Quartiers (Wohnen und Gewerbe) mit unterschiedlichen Geschossigkeiten (IV – VIII) mit lärmabweisenden Gebäudeseiten und ruhigen Innenhöfen
- Westliche Teilfläche (Teilgebiet 1, heute Teilplan 11-9a): Entwicklung einer Hochhauskombination auf einem gemeinsamen mehrgeschossigen Basement mit Einzelhandel, Hotel, Büro, Dienstleistungen, Konferenzräumen und Entertainment; dabei

sollten die Nutzungen einen möglichst hohen Synergieeffekt mit dem benachbarten Sportforum Berlin erreichen (z. B. als Hotel im preiswerten Segment als Mannschaftsquartier, medizinische Einrichtungen, sportbezogenes Entertainment wie Bowling).

Fortsetzung des Bebauungsplans 11-9 mit geänderter Zielstellung

Das Konzept wurde im Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung am 07.06.2012 vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklungsziele wurde der Bebauungsplan 11-9 in seinem Geltungsbereich reduziert (keine Planungserforderlichkeit für Teile der bisher in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen des Sportforums Berlin). Die bisher beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 11-9 sollten von Kerngebiet in Sondergebiet / alternativ Beibehaltung Kerngebiet (Teilgebiet 1), Mischgebiet (Teilgebiet 2) und allgemeines Wohngebiet (Teilgebiet 3) verändert werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde daraufhin entsprechend dieser Gesamtkonzeption wiederaufgenommen.

Da diese Entwicklungsabsichten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die einzelnen Bereiche jedoch stark voneinander abweichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9 nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, in die drei Bebauungspläne 11-9a, 11-9b und 11-9c aufgeteilt. Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 18.03.2014 die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan 11-9c wurde als prioritär zu bearbeitender Bebauungsplan für ein großes Wohnungsbauprojekt eingeordnet, um benötigten Wohnraum zu schaffen.

II Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Wirkungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden nachfolgend im Umweltbericht dargestellt und im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Der folgende Umweltbericht und dessen Gliederung erfolgt auf Grundlage der Überleitungs-vorschrift nach § 245c Abs. 1 BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Der ca. 2,2 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c befindet sich im Westen des Bezirks Lichtenberg im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Er liegt in Randlage des Sportforums Berlin, nördlich der Konrad-Wolf-Straße und östlich des Weißenseer Wegs. Das Plangebiet ist – abgesehen von zwei kleinen Technikbauten (Heizstation und Gasdruck-Regelanlage) sowie einer oberirdisch verlaufenden Fernwärmeleitung – un bebaut. Derzeit wird der Geltungsbereich durch eine ruderale Wiese geprägt, in der sich kleine Gehölzflächen und Bäume befinden. Im Verlauf der Konrad-Wolf-Straße gibt es mehrere Straßenbäume.

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich das ca. 45 ha große Areal des Sportforums Berlin mit 35 gedeckten und ungedeckten Sportanlagen. Südlich des Plangebietes entlang der Konrad-Wolf-Straße sind fünf- bis elfgeschossige Wohnbauten vorhanden, die teilweise in den Erdgeschossen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen aufweisen. Am Kreuzungspunkt mit dem Weißenseer Weg befindet sich ein neugeschossiger Nahversorgungsstandort mit Büronutzungen, das „Hohenschönhauser Tor“. Westlich des Plangebietes schließt eine sechs- und eine achtgeschossige Plattenbauzeile an.

Intention des Plans

Der Bebauungsplan 11-9c bildet einen von drei Bebauungsplänen (11-9a, 11-9b, 11-9c), die eine Gesamtentwicklung entlang der Konrad-Wolf-Straße, beginnend von der Kreuzung am Weißenseer Weg bis zur Mehrzweckhalle an der Konrad-Wolf-Straße 40, sicherstellen sollen. Die Untergliederung des ursprünglich als Bebauungsplan 11-9 aufgestellten Plangebiets in Teilbereiche wurde vorgenommen, weil die Entwicklungsabsichten und planungsrechtlichen Voraussetzungen einzelner Bereiche des gesamten Plangebietes stark voneinander abweichen.

Der Bebauungsplan 11-9c verfolgt das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets zur Schaffung von neuem Wohnraum. Mit den festgesetzten Baufeldern und Geschosshöhen innerhalb des geplanten Wohngebiets sollen die bestehenden Schalleinwirkungen durch die Nutzung des Sportforums einschließlich seiner zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Verkehrsbelastungen der Konrad-Wolf-Straße berücksichtigt und ein uneingeschränkter Fortbetrieb der angrenzenden bestehenden Sportflächen gesichert werden.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dies ermöglicht die Bebauung des Gebietes mit Gebäuden, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Versorgung dienende Läden sollen gemäß textlicher Festsetzung nur innerhalb des 1. Vollge-

schosses entlang der Konrad-Wolf-Straße zugelassen werden. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 geplant. Zusätzlich sollen die Geschossigkeiten in Form von Mindest- und Höchstmaßen (mindestens 5 bis maximal 6 Vollgeschosse) festgesetzt werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen.

Mietpreisgebundener Wohnraum

Weiterhin sollen mit dem Bebauungsplan 11-9c Flächen im allgemeinen Wohngebiet gesichert werden, welche zur Errichtung von förderfähigem Wohnraum zur Verfügung stehen. Innerhalb des gesamten Wohngebietes soll mindestens je angefangene 400 qm wohnungsbezogener Geschossfläche eine mietpreisgebundene Wohnung im neuen Quartier entstehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese sollen so festgesetzt werden, dass einerseits ausreichend Spielraum für die Einordnung von Baukörpern verbleibt, jedoch andererseits das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept, welches eine Ausbildung von schallrobusten Blockstrukturen mit auf 13,00 m begrenzten Blocköffnungen zu den Blockzwischenräumen vorsieht, klar erkennbar ist.

Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig und nur innerhalb der Flächen für Garagen ausnahmsweise zulässig sein. Ausgenommen davon sind Fahrradstellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Wege und Zufahrten; diese sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sein.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen offene Stellplätze ausgeschlossen werden. Stellplätze sollen aus Gründen des Immissionsschutzes stattdessen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie der gekennzeichneten Flächen für Garagen und Tiefgaragen untergebracht werden. Bei Unterbringung von Stellplätzen in Vollgeschossen sollen deren Flächen bei der Ermittlung der Geschossfläche außer Acht bleiben.

Grünordnungsmaßnahmen

Zur Minderung planbedingter Versiegelungen werden im Bebauungsplan Begrünungen von mindestens 50 % der Dachflächen (extensiv) sowie mind. 70 % der Garagen- und Tiefgaragendächer (hier mit einem Erdaufbau von mindestens 60 cm) festgesetzt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Festsetzungen zum Schallschutz

Zusätzlich sollen aufgrund der festgestellten Schallbelastungen Festsetzungen aufgenommen werden, die entlang des Sportforums sowie entlang der Konrad-Wolf-Straße gesunde Wohnbedingungen sicherstellen. So sind die Grundrisse von Wohnungen prinzipiell so zu organisieren, dass mind. ein Aufenthaltsraum pro Wohnung zum jeweiligen Blockinnenbereich ausgerichtet ist. Zum Schutz vor Sportlärm sind in den betroffenen Bereichen Festverglasungen bei Aufenthaltsräumen vorzusehen. Bei den vom Verkehrslärm betroffenen Fassaden sind je nach Anzahl der Aufenthaltsräume ergänzende Schallschutzvorrichtungen vorzusehen, die bei einer Teilöffnung der Fenster weiterhin einen maximalen nächtlichen Innenraumpegel von 30 dB(A) sicherstellen.

Neben dem Schutz von Aufenthaltsräumen wird auch eine Festsetzung zum Schutz der dem Verkehrslärm ausgesetzten wohnungsbezogenen Außenräume getroffen. So sind ab einem festgestellten Immissionswert von über 60 dB(A) entsprechend baulich verbundene Außenräume nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Abschließend ist die Nutzung der straßennahen Baukörper erst nach der Errichtung von Bauteilen oder Baukörpern entlang des Sportforums in gleicher Höhe zulässig. Vorrangiges Ziel dieser Regelungen ist die Schaffung von ruhigen und lärmabgewandten Innenhöfen.

Straßenverkehrsflächen und Zufahrten

Die an das allgemeine Wohngebiet angrenzende, bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche der Konrad-Wolf-Straße soll als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Ausgehend von der Konrad-Wolfstraße sollen Zufahrten zum allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme eines 12,00 m langen Abschnitts ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss soll jedoch nicht für Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Anlagenbetreiber technischer Infrastruktur zu Notfall-, Reparatur- und Wartungszwecken gelten.

Geplante Flächeninanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,2 ha; davon sollen ca. 2,0 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Detaillierte Angaben sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: Geplante Festsetzungen

| Im B-Plan festgesetzte Nutzungsart | Flächengröße (m ²) | Nutzungsmaß (m ²) |
|---|--------------------------------|-------------------------------|
| <u>Allgemeines Wohngebiet</u> | 19.540 | |
| <u>überlagernde Nutzungsregelungen</u> | | |
| Fläche für Garagen und Tiefgaragen | 3.670 | |
| weitere Fläche für Tiefgaragen | 1.959 | |
| <u>Nutzungsmaße</u> | | |
| max. Grundfläche gemäß GRZ 0,4 | | 7.816 |
| zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen (50 %) | | 3.908 |
| max. Geschossfläche gemäß GFZ 2,0 (ohne Garagen gemäß TF Nr. 6) | | 39.080 |
| <u>Straßenverkehrsfläche</u> | 2.722 | |
| Geltungsbereich gesamt | 22.262 | |

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % ist im allgemeinen Wohngebiet eine zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen im Umfang von 3.908 m² zulässig, was einem Versiegelungsgrad von insgesamt 60 % (11.724 m²) des Wohnbaugrundstücks entspricht. Als unversiegelte, begrünbare Freiflächen verbleiben 40 %, das sind 7.816 m² der Fläche des Wohngebiets. Auf der Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets sind derzeit lediglich zwei kleine Versorgungsgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 155 m² vorhanden. Es wird somit eine Neuversiegelung von 11.569 m² planungsrechtlich ermöglicht.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargelegt, auf welche Art diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

1.2.1 Fachgesetze und Verordnungen mit Zielen des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG, ist zu beachten, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben, soweit nicht weitergehende fachgesetzliche Bestimmungen zum Arten- und Biotopschutz bestehen.

Im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zielt neben der Schaffung dringend benötigter Wohnungen schwerpunktmäßig auch darauf ab, der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begegnen und die Innenentwicklung zu fördern. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch die Begrenzung der GRZ auf 0,4 sowie Festsetzungen zur Dach-, Garagen- und Tiefgaragenbegrünung weitgehend minimiert.

Zusätzliche Luftschadstoff- und Lärmimmissionen werden durch Einschränkungen des Anteils an Gewerbenutzung und den Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unterbunden. Darüber hinaus werden sensible Bereiche durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Grundrissbindungen und baulichen Vorkehrungen zum Schallschutz vor Lärm geschützt.

Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. S. 3908) geändert worden ist

Das Bundesnaturschutzgesetz ist Rechts- und Handlungsgrundlage zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Ziele sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende bzw. abweichende Regelungen treffen können, ist das Berliner Naturschutzgesetz zu beachten, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die infolge der Planung entstehen können, ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Darüber hinaus wird im Verfahren anhand der Angaben im Umweltbericht geprüft, ob es bei Realisierung der Planung zu Verbotverletzungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG kommen kann.

Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile (...) zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde mittels Begehungen des Plangebietes geprüft, ob geschützte Biotopbestände vorhanden sind und ob in dem zu beseitigenden Gebäude (Heizstation) geschützte Arten vorkommen könnten. Darüber hinaus wurde ein Fachgutachten zur Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes.

Durch Maßnahmen zur Vorbeugung von großflächigen Spiegelungen und transparenten Fassadenflächen und zur Neuanbringung von Nistkästen können Beeinträchtigungen der Fauna, insbesondere Verstöße gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes vermieden werden. Dem besonderen Artenschutz wird zudem durch die Einschränkung

von Baumfällungen und die zeitliche Begrenzung notwendiger Rodungen auf Zeiträume außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit Rechnung getragen.

Baumschutzverordnung

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Mai 2019 (GVBl. S. 272) geändert worden ist

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen ist der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe der Verordnung geschützt.

Nach der Baumschutzverordnung sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe über 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Geschützt sind auch Einzelbäume, die diese Stammumfänge noch nicht erreicht haben, wenn sie Ersatzpflanzungen im Sinne des § 6 BaumSchVO (oder auf Grund eines Bebauungsplanes oder der Darstellungen eines Landschaftsplanes zu erhalten) sind.

Nicht vermeidbare Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen erst bei Realisierung der Planung im Rahmen zu beantragender Fällungen geregelt werden. Sollte die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt werden, ist der Antragsteller zum ökologischen Ausgleich durch Ersatzpflanzung oder Entrichtung einer Ausgleichsabgabe verpflichtet.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gemäß § 1 des BBodSchG besteht der Zweck des Gesetzes darin, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Im Bodenschutzgesetz wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zielt neben der Schaffung dringend benötigter Wohnungen schwerpunktmäßig darauf ab, der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begegnen und die Innenentwicklung zu fördern. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch die Begrenzung der GRZ auf 0,4 sowie Festsetzungen zur Dach-, Garagen- und Tiefgaragenbegrünung weitgehend minimiert. Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Lichtenberg (Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt) vom 06.10.2014 liegen innerhalb des Plangebietes keine altlastenverdächtigen Flächen.

Wasserhaushaltsgesetz und Berliner Wassergesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist

Das WHG und BWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.

Mit Hilfe des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) sollen durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer, zu denen auch das Grundwasser gehört, als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. Dies wird durch das Berliner Wassergesetz (BWG) konkretisiert. Hier sei insbesondere auf § 36a BWG verwiesen, nach dem Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Zum Bebauungsplan 11-9c wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse bei den Festsetzungen berücksichtigt wurden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die geplante Überbauung und Versiegelung wird durch Maßnahmen der Dachbegrünung von Gebäuden, Garagen und Tiefgaragen sowie durch einen angemessenen Anteil an unversiegelten, versickerungsfähigen Flächen kompensiert.

Bundes-Immissionsschutzgesetz und Verordnungen

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), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (sog. „Trennungsgrundsatz“, § 50 BImSchG). Maßgebliches lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die Städtebauliche Planung sind die

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern nur schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für

die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten.

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm.
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV), definiert unter anderem Immissionsrichtwerte zum Schutz vor sportbedingtem Lärm.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse zu Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan führen. Durch den Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen von Gartenbaubetrieben bzw. Tankstellen werden größere Lärmimmissionen zusammen mit einer Neuschaffung von erhöhtem Straßenverkehr vermieden. Zudem werden aufgrund bereits bestehender äußerer Lärmbelastungen Festsetzungen zur Grundrissbindung, zu Gebäudehöhen sowie zu baulichen Vorkehrungen getroffen, um die geplante Bebauung vor unzumutbarem Lärm zu schützen.

Regelungen zum Klimaschutz und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Gemäß § 248 BauGB sind in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zweck der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind darüber hinaus folgende Regelungen zu beachten:

- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2017) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.
- Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 5. April 2016 (GVBl. Nr. 9, S. 122), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2021 geändert worden ist.

Zweck des EEG ist die nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung sollen auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert werden. Fossile Energieressourcen sollen geschont werden. Die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien soll gefördert werden. Das Ziel des EWG Bln ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung.

Regelungen zur Energieerzeugung oder zur Verwendung bestimmter Energiequellen sollen im Bebauungsplan 11-9c nicht getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Anreize zur Produktion und Verwendung von Strom aus erneuerbaren Energien ausreichend sind. Ziel der o.g. Gesetze ist die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans; zusätzlicher Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.

1.2.2 Übergeordnete Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro)

Das LaPro in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) formuliert Planungsgrundlagen und stadt- und umweltverträgliche Ziele, die für das gesamte Stadtgebiet gelten und in der räumlichen Planung zu beachten sind. Dabei müssen die Ziele standortbezogen abgewogen werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c die nachfolgend aufgeführten Entwicklungsziele der vier Programmpläne Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) zu beachten.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz als Grün- und Freifläche dargestellt. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen. Bezogen auf die geplante Nutzung als Wohngebiet (Siedlungsgebiet) gelten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Der Teilplan Biotop- und Artenschutz stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Daraus ergeben sich unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (besonders großkronige Bäume in Siedlungen)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtungen.

Gemäß Teilplan Landschaftsbild liegt der Geltungsbereich im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. In diesem Entwicklungsraum sind folgende Ziele und Maßnahmen zu beachten:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung

- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung trifft Aussagen zum Bestand und benennt Ziele, die dem Schutzgut Mensch und der menschlichen Gesundheit zugutekommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c ist als Fläche mit „übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung“ dargestellt. Das Programmziel

- Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit

kann aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderung nicht konkretisiert werden, da die Sportnutzung auf den betreffenden Flurstücken aufgegeben wurde und somit zur Veranlassung für die Planung eines Wohngebiets wurde. Angelehnt an die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche stellt der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ein Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung dar, so dass bei Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes diese Dringlichkeitsstufe entsprechend anzuwenden ist. Als Ziele werden u. a. benannt:

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

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung einer früher zum Gelände des Sportforums gehörenden Fläche in gut erschlossener und an das Verkehrsnetz angebundener Lage. Eine Inanspruchnahme dieser Fläche ist grundsätzlich aus ökologischen Gründen einer neu zu erschließenden Fläche vorzuziehen. Durch die Planung wird an dem Standort die Umsetzung folgender Ziele und Maßnahmen des LaPro ermöglicht:

- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen (Innenhöfe, Vorgartenzonen),
- Sicherung von naturhaushaltswirksamen Flächen durch Festsetzung von zu begründenden Dach- und Tiefgaragenflächen,
- Schutz des Freiraums durch Beschränkung von Stellplätzen und Regelungen zu Nebenanlagen.

Innerhalb der Darstellung zur Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) ist der Geltungsbereich partiell als Ausgleichssuchraum im inneren Parkring gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des Ausgleichssuchraums Innenstadt.

Die Auswirkungen der Planung auf den Biotop- und Artenbestand wurden im Rahmen des Verfahrens gutachterlich untersucht. Die Nutzung der ehemals dem Sportforum zugehörigen Flächen als Wohngebiet entspricht der geforderten Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche. Weitere Entwicklungsziele sind sowohl auf bezirklicher Ebene als auch im Rahmen der dem Bebauungsplan folgenden Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan wurde für das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c befindet, nicht aufgestellt.

Mit dem vom Bezirksamt Lichtenberg beschlossenen Landschaftsrahmenplan (BA-Beschluss Nr. 5 178/2006 vom 20.06.2006) liegt jedoch ein bezirkliches Entwicklungskonzept vor, das eine nachhaltige Sicherung und Nutzungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlage zum Ziel hat. Im Jahr 2014 wurde diese Planung überarbeitet, so dass der fortgeschriebene Landschaftsrahmenplan vom 05.06.2014 als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung anzuwenden ist. Im Teilplan Landschaftsbild wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9c als private Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus führt die Karte Spielplätze das Plangebiet innerhalb des Planungsraums 13 auf, welcher mit der Versorgungsstufe 5 (> 0,6 m² / EW) dargestellt wird. Näheres zum Landschaftsrahmenplan ist dem Abschnitt I, Kapitel 3.3 zu entnehmen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe), vom Berliner Senat beschlossen am 2. März 2021, ist ein strategisch orientiertes Handlungskonzept. Grundlage für den Zielkatalog des StEP MoVe sind u. a. die sich wandelnden Rahmenbedingungen und die Identifizierung von Maßnahmen, die insbesondere einen Beitrag in den Bereichen Energie- und Klimapolitik, Wohnungsbau, wirtschaftliche Entwicklung, sozialer Zusammenhalt, Festlegung von Umsetzungsprioritäten, Identifizierung weiteren Forschungs- und Umsetzungsbedarfs und Erneuerung des gesamtstädtischen Konsenses zu den übergeordneten Zielen der Stadt- und Verkehrsentwicklung leisten können.

Das übergeordnete Leitbild der Berliner Verkehrspolitik ist die menschenfreundliche Stadt, bei der dem Umweltverbund zur Bewältigung der Mobilität Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt wird. Dieses Leitbild baut auf dem Leitbild des vorangegangenen StEP Verkehr aus 2011 auf, setzt aber neue Akzente mit dem Vorrang des Umweltverbundes und den Herausforderungen, die eine konsequente Klimaschutzpolitik an den Umbau des Mobilitätssystems stellt. Das Thema Ökologie wird als gesellschaftlicher Konsens betrachtet mit dem Ziel, mehr Lebensqualität für alle zu gewinnen und zu sichern. Neben räumlichen, ökonomischen, sozialen und institutionellen Zielen werden insbesondere folgende ökologische Ziele gesetzt:

- Reduzierung des verkehrsbedingten Verbrauches natürlicher Ressourcen (Energie, freie Fläche)
- Entlastung des städtischen Umfelds und der globalen Umwelt von verkehrsbedingten Belastungen
- Schaffung eines stadtverträglichen Verkehrs für sich verändernde Mobilitätsbedürfnisse (insb. Stärkung des Umweltverbundes und Reduzierung des Kfz-Verkehrs)

Das Bebauungsplangebiet 11-9c liegt außerhalb des S-Bahn-Rings und somit in der äußeren Stadt. Die Konrad-Wolf-Straße ist im Bestand (Stand Dezember 2017) als örtliche (Stufe III) und der Weißenseer Weg als übergeordnete (Stufe II) Straßenverbindung gekennzeichnet.

Die stadtweite und flächendeckende Sicherung von Flächen für Wohnen (entsprechend der räumlichen Priorisierung im Stadtentwicklungsplan Wohnen) ist als eine raumstrukturelle Maßnahme im Maßnahmenkatalog des StEP MoVe verankert, der durch die Planung eines allgemeinen Wohngebiets im Zuge des Bebauungsplans 11-9c entsprochen wird. (Gemäß dem „Mobilitätsprogramm 2023“, der vorrangig zu bearbeitende Maßnahmen aufzeigt, sollen städtebauliche Projekte mit neuen Mobilitätskonzepten inkl. autoreduziertem Wohnen unterstützt werden.)

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der StEP Klima (beschlossen am 31. Mai 2011) liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll.

Im Maßnahmenplan Bioklima liegt das Plangebiet im Bereich bzw. angrenzend an der Kennzeichnung „Wohngebiete mit perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf“. Hier sollen u. a. Maßnahmen am Gebäudebestand (Senkung der Albedo, Dach- und Fassadenbegrünung) getroffen, Bäume erhalten und gepflanzt sowie Entsiegelungspotenziale erschlossen werden.

Im Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Im Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen ist das Gebiet als Siedlungsraum gekennzeichnet, in dem ein perspektivisch prioritärer Handlungsbedarf für Stadtbäume gesehen wird.

Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen zählt der Geltungsbereich zum Handlungsraum Trennsystem bzw. ist in dem Bereich gekennzeichnet, in dem die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausgeweitet werden soll.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung der drei Teilbereiche 11-9a/b/c auf die Windsituation im Bereich des Sportzentrums und die lokalklimatische Situation im Umfeld des Plangebiets untersucht. Es wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c Maßnahmen als Beitrag zum Klimaschutz festgesetzt werden können. In Betracht kommen beispielsweise Festsetzungen zur klimaangepassten Bauweise und Gebäudeausrichtung, Erhalt, Vernetzung und Schaffung von Grün- und Freiflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung, Anlage von Versickerungsflächen etc. Als Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass klimatisch begründete Festsetzungen im Bebauungsplan 11-9c nicht erforderlich sind.

Lärminderungsplanung Berlin

Mit der Entwicklung und Umsetzung der Lärminderungsplanung soll die hohe lärmbedingte Umweltbelastung vermindert werden. Am 6. Januar 2015 wurde vom Berliner Senat der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 beschlossen (Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2008), in welchem Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin aufgezeigt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Abbildung 1 zum Lärmaktionsplan 2013 - 2018 (Hot-spot-Untersuchungsnetz mit Modellprojekten, Konzeptgebieten und Konzeptstrecken) außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten. Es sind daher lediglich die für die gesamtstädtische Ebene rahmensetzend genannten Lärminderungsstrategien zu beachten.

Zwischenzeitlich fand mit dem Lärmaktionsplan 2019 - 2023 eine Aktualisierung und Überarbeitung des Lärmaktionsplanes 2013-2018 statt. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Im Rahmen der Fortschreibung der Lärminderungsplanung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umwelt-

belange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik zur Verfügung gestellt (LK Argus; Dezember 2012). Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. In Bezug auf Bebauungspläne sind dabei zunächst insbesondere die Vermeidung zusätzlicher Belastungen an lärmbelasteten Standorten sowie die Vermeidung und Verminderung von Lärmbetroffenheit an lärmbelasteten Standorten zu berücksichtigen. Bei zu erwartenden Lärmbelastungen sollte mit einer verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan integrierte Lösungsansätze zur Verkehrs- und Lärmvermeidung bzw. zur städtebaulichen Bewältigung der Lärmbelastungen entwickelt oder ggf. vertieft werden. Als Festsetzungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung wird insbesondere auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hingewiesen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden auf der Grundlage einer verkehrlichen und einer schalltechnischen Untersuchung Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm aufgenommen, um die Nutzungsmöglichkeiten des benachbarten Sportforums nicht einzuschränken und unzumutbare Lärmimmissionen für die künftigen Bewohner des Plangebiets zu vermeiden.

Luftreinhalteplan

Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan (LRP) 2011 - 2017 am 18.06.2013 beschlossen, da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten. Aufbauend auf Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011 - 2017 Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen u. a. die Stadtplanung, d. h. die Stadtklimatologie und der Luftaustausch sind bei räumlichen Planungen zu berücksichtigen.

Aktuell liegt die Überarbeitung des Luftreinhalteplans (2018 - 2025) vor. Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurden zusätzliche Maßnahmen benannt und ergriffen, um die gesetzlichen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und bei ungünstiger Wetterlage auch für Feinstaub (PM10) einzuhalten und somit eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin zu erreichen. Mitte Juli 2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans verabschiedet und es befinden sich bereits erste Maßnahmen in der Umsetzung. Neben stadtweit wirkenden Maßnahmen zur Senkung des Schadstoffausstoßes werden an besonders hoch belasteten Straßen auch lokale Maßnahmen, wie Tempo 30 Zonen oder Durchfahrtsverbote für ältere Dieselmotoren ergriffen. Die innerhalb des Plangebiets 11-9c in Teilen liegende Konrad-Wolf-Straße ist von entsprechenden Maßnahmen aktuell nicht betroffen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur

Die Umgebung des Plangebiets ist nördlich und nordöstlich durch die ausgedehnten gedeckten und ungedeckten Flächen des Sportforums geprägt. Südöstlich an der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Wolf-Straße befinden sich einige gründerzeitliche Wohngebäude. Südwestlich schließt sich das Gebiet des Bebauungsplans 11-9b mit zwei sechs- bzw. siebengeschossigen Gebäuden an. Südlich des Plangebietes befinden sich entlang der Konrad-Wolf-Straße fünf- bis elfgeschossige Wohnbauten, die teilweise in den Erdgeschossen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen aufweisen. Am Kreuzungspunkt mit dem Weißenseer Weg befindet sich ein neugeschossiger Nahversorgungsstandort mit Büronutzungen („Hohenschönhauser Tor“).

Das Plangebiet ist an der Konrad-Wolf-Straße durch die Metro-Tramlinie M5, an der Kreuzung Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg durch die M5, M6, M13 und die Straßenbahnlinie 16 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Sportforum Berlin

Das nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzende Sportforum ist Olympiastützpunkt und Standort des Schul- und Leistungssportzentrums Berlin. Das Institut für Sportwissenschaft der Humboldt-Universität zu Berlin ist ebenfalls an dem Standort angesiedelt. Hinzu kommt die Nutzung durch zahlreiche Sportvereine.

Erholung und Freiraumnutzung

Die nächsten öffentlichen Grünanlagen – der Volkspark Prenzlauer Berg mit einer Größe von ca. 29 ha und der Fennpfuhlpark mit einer Größe von ca. 14 ha – befinden sich in fußläufiger Entfernung von ca. 1,0 km südwestlich bzw. südlich des Plangebiets. In einer Entfernung von ca. 500 m nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Friedhöfe verschiedener Kirchengemeinden. Im Umgriff von ca. 1.000 m gibt es die Kleingartenanlagen Langes Höhe am Weißenseer Weg sowie Roedernaue an der Roedernstraße. Aufgrund ihrer beschränkten Nutzung können Friedhöfe und Kleingärten – sie sind keine gewidmeten öffentlichen Grünanlagen – jedoch nicht zum Nachweis wohnungs- bzw. siedlungsnaher Grünanlagen herangezogen werden.

Gemäß Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 10.03.2014 zur Bedarfsermittlung sozialer Infrastruktureinrichtungen wird für die Bereitstellung wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen ein Richtwert von 6 m² nutzbarer Fläche je Einwohner und für die Bereitstellung siedlungsnaher öffentlicher Grünflächen ein Richtwert von 7 m² nutzbarer Fläche je Einwohner zugrunde gelegt. Wohnungsnaher Grünflächen sollten eine Größe von mind. 0,5 ha und eine max. Entfernung von 500 m zum Wohnstandort aufweisen. Siedlungsnaher Grünflächen sollten dagegen eine Mindestgröße von ca. 10 ha bei einer maximalen Entfernung von 1,0 km aufweisen. Mit den in der Umgebung befindlichen öffentlichen Parkanlagen Volkspark Prenzlauer Berg und dem Fennpfuhlpark können siedlungsnaher Grünflächen in ausreichendem Maße nachgewiesen werden. Anhand der zugrunde gelegten Richtwerte verbleibt jedoch ein Defizit an wohnungsnahen Grünanlagen.

Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen

Gemäß § 4 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz gilt für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner.

Spielräume von Kindern sind wohnungsnah auszurichten, wobei die zumutbare Entfernung zwischen Wohnort und öffentlichen Spielplatz im Durchschnitt für alle Altersgruppen 500 m Fußweg betragen soll (siehe StEP 2 – Öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen 1995).

Die bestehenden Flächen und Ausstattungen sind im für das Plangebiet 11-9c maßgeblichen Versorgungsbereich 13 für die erwartete zusätzliche Einwohnerzahl nicht vorhanden und nicht entwickelbar. Infolge der Planung besteht somit die Notwendigkeit, einen öffentlichen Spielplatz im Versorgungsbereich 13 anzubieten.

Immissionsbelastungen

Das Plangebiet ist mit Lärm und Schadstoffen durch Fahrzeugverkehr der Konrad-Wolf-Straße vorbelastet. Hinzu kommen Lärm- und Lichtimmissionen aus dem Sportforum Berlin, das in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets liegt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht einschließlich Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Geschützter Baumbestand

In dem geplanten Wohngebiet sind 20 Bäume (einschließlich der grenzständigen Bäume an der umgebenden Straße) vorhanden, die aufgrund ihres Stammumfangs unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen.

Biotoptypen

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurde erstmals am 26.09.2012 eine Begehung des gesamten Gebiets der Bebauungspläne 11-9a, 11-9b und 11-9c durchgeführt. Eine weitere, auf das Bebauungsplangebiet 11-9c bezogene Begehung wurde im Mai 2014 durchgeführt. Aufgrund der langen Dauer des Bebauungsplanverfahrens wurden die Ergebnisse der Kartierung durch eine erneute Begehung am 28. September 2019 überprüft. Bei dieser Begehung wurden keine wesentlichen Veränderungen der vorher erfassten Biotoptypen und deren Bewertung festgestellt, sondern lediglich ein dem Zeitraum entsprechender Zuwachs bei den frei wachsenden Gehölzen und Bäumen sowie dem jahreszeitlichen Aspekt entsprechende Pflanzenarten.

Die nachfolgend erfassten Biotoptypen sind als Anlage 2 (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Tabelle Biotopbestand

| Biotop-code | Kürzel | Bezeichnung |
|-------------|-----------|---|
| 051131 | GMMR | Ruderales Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung |
| 07150 | BE/BR/BEG | Solitärbäume, Baumreihen und Baumgruppen, überwiegend heimische Arten, überwiegend Altbäume |
| 07312 | BMHJ | Mehrschichtige Gehölzbestände, überwiegend heimische Arten, jung (< 80 Jahre) |
| 10273 | PHH | Hecken (Formschnitt) |
| 12500 | OT | Ver- und Entsorgungsanlagen |
| 12612 | OVS | Straßen mit Asphalt- oder Betondecken |

Die Differenzierung des Biotopbestandes und die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgten nach der Biotoptypenliste Berlin anhand der zum Zeitpunkt der Kartierung erfassten kennzeichnenden Pflanzenarten. Zum Zeitpunkt der Begehungen konnten nicht alle im Vegetationszeitraum erscheinenden Pflanzenarten erfasst und sicher bestimmt werden. Die nachweisbaren kennzeichnenden Arten ermöglichten jedoch eine weitgehend sichere Zuordnung zu Biotoptypen und deren aktuelle Bedeutungseinstufung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Beschreibung und Bewertung des Biotopbestands

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt nach den Kriterien

- Hemerobie (Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation),
- Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere),
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten und
- Risiko bzw. Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft

Die jeweiligen Biotoptypen werden einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

a) Grünland und Rasengesellschaften

051131 GMMR Ruderale Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung (mittel)

Bei der von Straßen umschlossenen, weitgehend unbebauten Fläche des Plangebiets handelt es sich um Wiesengesellschaften, wie sie auf ruderalen Standorten mit gelegentlicher Mahd entstehen. Innerhalb der Fläche ist der nordöstliche Teil trockener ausgeprägt. So treten dort beispielsweise weniger dicht bewachsene Stellen mit einem hohen Anteil an Schotter bzw. Bauschutt im Boden hervor, während die übrige Fläche einen dichten Bewuchs mit einem höheren Anteil an Frischwiesenarten (insbesondere Gräser) aufweist. Auf der Fläche finden sich ausgetretene Pfade, die von Hundehaltern zum Spaziergang genutzt werden. Besonders an der westlichen Grundstücksgrenze sind unerlaubte Müllablagerungen vorhanden.

Es konnten bei den Begehungen u. a. folgende Pflanzenarten erfasst werden: Straußblütiger Ampfer (*Rumex thyrsiflorus*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Grau-Kresse (*Berteroa incana*), Habichtskraut (*Picris hieracioides*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Löwenzahn-Arten (*Taraxacum spec.*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anseriana*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia subsp. alba*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Echtes Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Bastard-Luzerne (*Medicago x varia*), Schmalblättriger Doppelsame (*Diploaxis tenuifolia*). Vereinzelt haben sich außerhalb einzelne Wildrosensträucher entwickelt und im Bereich einer Silberpappel ist vermehrt Aufwuchs dieser Art festzustellen; insgesamt hat jedoch die Gehölzsukzession nicht stark zugenommen. Die vorgefundenen Arten bilden das wesentliche Artenspektrum ab, das diesen Biotoptyp kennzeichnet. Besonders geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Die Bedeutung dieses Biotoptyps als Lebensraum und Nahrungsbiotop für die Fauna des mesophilen Grünlandes ist stark von Häufigkeit und Zeitpunkt der Mahd abhängig und wird aktuell mit mittel bewertet. Eine bedeutende Habitatqualität ist insbesondere in Verbindung mit Gehölzbiotopen gegeben. Vorkommen stark gefährdeter Arten sind jedoch an dem Standort nicht zu erwarten. Bei Wegfall der Mahd würde sich die Fläche zu Staudenfluren mit zunehmendem Gehölzbewuchs entwickeln.

b) Gehölzflächen und Bäume

07312 BMHJ Mehrschichtige Gehölzbestände, überwiegend heimische Arten, jung (<80 Jahre) (hoch) mit Begleitbiotop 05142 GSM Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte

Innerhalb der Wiesenfläche erstreckt sich strukturreicher mehrschichtiger Gehölzbestand (BMHJ) unterschiedlicher Gehölzarten (überwiegend *Acer platanoides*, daneben *Robinia pseudacacia* u. a.) entlang einer oberirdischen Versorgungsleitung (Fernwärme). Zwei weitere kleinere Gehölzbestände haben sich innerhalb der Ruderalfläche entwickelt. Diese Gehölzflächen sind bedeutende Habitatinseln für die Fauna mit Trittsteinfunktion zur Vernetzung mit anderen Gehölzbiotopen, die auch als Verstecke und Rückzugsgebiete dienen. Typische Besiedler sind Kleinsäuger (v. a. Mäuse) und Heckenbrüter. Im nordöstlichen Gehölz ist in einem mehrstämmigen Ahorn eine künstliche Nisthilfe vorhanden.

07150 BE/BR/BEG Solitäräume, Baumreihen und Baumgruppen, überwiegend heimische Arten

In dem geplanten Wohngebiet sind (einschließlich der grenzständigen Bäume an den umgebenden Straßen) 20 Bäume vorhanden, die unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen. Hinzu kommen 17 Straßenbäume in dem Abschnitt der Konrad-Wolf-Straße, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden ist. Dargestellt in der Biotoptypenkarte ist der Baumbestand auf der Grundlage des Vermessungsplans vom August

2012. Gegenüber diesem Stand können sich in der Zwischenzeit geringe Änderungen ergeben haben, beispielsweise durch abgängige Bäume oder Zuwachs von jüngeren Bäumen. Folgende Bäume wurden bei der Begehung im Jahr 2014 im Geltungsbereich erfasst, deren Biotopwert – abhängig von Zustand, Alter und Baumart – mittel bis hoch ist. Weitere Messungen der Stammumfänge wurden 2019 nicht mehr durchgeführt. Es kann von einem durchschnittlichen Zuwachs von ca. 3 cm StU pro Jahr ausgegangen werden.

Tabelle Baumbestand

| Standort | Anzahl | Gattung/Art | StU ca. (cm) | Bemerkungen |
|--|------------------------|--------------|---|---|
| Straßenbäume der Konrad-Wolfstraße | 17 | Linden | bis 65 | ca. 20 Jahre alt, davon einer abgängig mit vorhandenen Stockaustrieben |
| Fläche des geplanten Wohngebiets, außerhalb der Baugrenzen (einschließlich der grenzständigen Bäume) | 1 | Robinie | 100 | - |
| | 1 | Robinie | 150 | Mit abgebrochenem Stämming, Faulstelle am Stammfuß |
| | 1 | Weide | bis 150 | Mehrstämmig |
| | 2 | Linden | 120 | - |
| | 1 | Linde | 170 | - |
| | 3 | Spitzahorne | 200 | - |
| | 1 | Roskastanie | 150 | - |
| Fläche des geplanten Wohngebiets, innerhalb der Baugrenzen einschl. Garagen/ Tiefgaragen und zwischen den Baufeldern | 1 | Linde | 230 | Großer Stammschaden in Höhe 2-3 m, nicht vollständig überwallt, Kronenschäden, Rückschnitte an Starkästen |
| | 1 | Walnuss | 150 | - |
| | 1 | Birke | 80 | - |
| | 1 | Obstbaum | 100 | Mit Totholz, Nischen und Höhlen (nicht geschützt) |
| | 2 | Spitzahorn | 120 | Kronenschäden |
| | 1 | Spitzahorn | < 30 | Mehrere Stämmlinge aus Stockaustrieben (nicht geschützt) |
| | 1 | Spitzahorn | < 20 | Mehrere Stämmlinge aus Stockaustrieben (nicht geschützt) |
| | 1 | Silberpappel | 120 | - |
| | 1 | Hybridpappel | bis 50 | Vielstämmig (nicht geschützt) |
| | 1 | Roskastanie | 260 | Zustand gut |
| 3 | Pappel, Weide, Robinie | >80 | Baumgruppe in Gehölzbestand mit jüngeren Ahornen, Birke | |

c) Grün- und Freiflächen, gärtnerisch gestaltete Flächen
 10273 PHH Hecken (Formschnitt) (gering)

An der Konrad-Wolf-Straße ist eine ca. 170 m lange Ligusterhecke zwischen Gehweg und Brachfläche vorhanden. Die Hecke ist geschnitten (Höhe/Breite ca. 1,5 m x 1 m) und hat nur geringe Bedeutung für die Biotopfunktion. Sie bildet aber eine wirksame Begrenzung zwischen Gehweg und Wiese, da hier kein Zaun vorhanden ist.

d) Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
 12500 OT Ver- und Entsorgungsanlagen (sehr gering)

Es handelt sich hier um eine Heizstation und Gasdruck-Regelanlage. Eine oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung ist mit der Heizstation verbunden.

12612 OVSB Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (sehr gering), z. T. mit 051422 GSMA Staudenfluren (Saum) frischer, nährstoffreicher Standorte, ruderalisierte Ausprägung (gering)

Straßen sind generell lebensfeindliche Flächentypen, die je nach Gliederung und Befestigung keine bis geringe Lebensräume für Pflanzen und Tiere bieten und sich durch Lärm, Schadstoffe und visuelle Störungen auf angrenzende Tier- und Pflanzengemeinschaften beeinträchtigend auswirken. Fahrbahn und Gehweg der Konrad-Wolf-Straße sind durch einen durchgehenden 1 m breiten Grünstreifen getrennt, der eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzt. Nach extensiver Pflege überwiegen in dem Grünstreifen neben gepflanzten Kleinsträuchern wie Mahonie derzeit ruderalen Kräuter und Wiesengräser.

Der Grünstreifen ist gleichzeitig Standort einer Straßenbaumreihe, die gesondert bewertet wird.

Fauna – Brutvögel und Fledermäuse

Nach einer Ersteinschätzung der faunistischen Relevanz im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden im August 2013 und September 2019 Übersichtskartierungen zur Artengruppe Avifauna und Anfang September 2013 eine Untersuchung der Bäume zur Artengruppe Fledermäuse in allen drei Teilflächen des Bebauungsplangebiets 11-9 durchgeführt (Ingenieurbüro Kramer und Partner Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung: Übersichtskartierung Avifauna und Untersuchung des Gebäude- und Baumbestands zum Bebauungsplan 11-9, „Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße“ Berlin-Lichtenberg, September 2013 und B-Plan 11-9c Übersichtskartierung Avifauna, September 2019).

Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes wurde hinsichtlich vorhandener Specht-Höhlen, Astlöcher, Stammaufrisse, abstehender Borke oder Astabbrüche, die als Quartiere für Höhlenbrüter und Fledermäuse fungieren können, kontrolliert. Hierzu erfolgte eine visuelle Kontrolle mit Fernglas im belaubten Zustand am 02.09.2013 und am 22.09.2019. Zur Erfassung dieser Strukturen wurden Stämme, Nistkästen und Kronenbereiche von allen Seiten unter Zuhilfenahme eines Fernglases inspiziert.

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die für den Bebauungsplan 11-9c relevanten Ergebnisse.

Es wurden an mehreren Bäumen Höhlen oder Halbhöhlen festgestellt, die von Brutvögeln oder von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Die Bäume wurden im Plan des faunistischen Gutachtens markiert. Zum überwiegenden Teil handelt es sich bei den Habitatstrukturen um Astungswunden, die mehr oder weniger tief ausgefault sind (s. Tabelle).

Tabelle: Bäume mit quartierrelevanten Strukturen

| Nr. (nach Fauna-Karte) | Baumart | Strukturen |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|
| 15 | Spitz-Ahorn | 1 Astungswunde/ Höhle |
| 16 | Spitz-Ahorn | 1 Astungswunde/ Höhle |
| 18 | Linde | 1 Astungswunde/ Höhle |
| 19 | Rosskastanie | mehrere Astungswunden/ Höhlen |
| 20 | Spitz-Ahorn | mehrere Astungswunden/ Höhlen |

Tiefe und Eignung einer Höhle als Bruthöhle oder Quartier lässt sich erst bei eingehender Untersuchung am Baum feststellen. Die Kronenbereiche einiger Bäume waren aufgrund dichter Belaubung nicht bzw. ungenügend einsehbar. Da sich diese Bäume außerhalb der geplanten Baugrenzen befinden, sind sie nicht unmittelbar durch den Bebauungsplan gefährdet.

Zur Erfassung der Brutvögel wurde am 06.08.2013 in den Abendstunden bis zum Sonnenuntergang eine Begehung durchgeführt. Potenzielle Neststandorte wie Gebäudenischen, Baumhöhlen, einsehbare Kronen älterer Bäume usw. wurden in Augenschein genommen. Nistkästen wurden ebenfalls aufgenommen. Der Status (Brutvorkommen/ Nahrungsgast) der erfassten Vögel konnte aufgrund des jahreszeitlich späten Erfassungszeitpunktes zumeist nicht bestimmt werden, nur in einigen Fällen gelang dies durch die Beobachtung Junge führender Altvögel oder fütternder Tiere. Die Begehung gibt nicht die vollständige Zönose der Brutvögel im UG wieder, sondern eine Übersicht der avifaunistischen Aktivität im Untersuchungsgebiet.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden neun Vogelarten bei der Begehung (Übersichtskartierung) festgestellt. Dabei wurden im Gebiet des Bebauungsplans 11-9 c Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Haussperling (*Passer domesticus*) nachgewiesen. Diese Beobachtung deckt sich mit Zufallsbeobachtungen im Rahmen der Begehung am 15. Mai 2014, die zur Ergänzung der Baumbestandsaufnahme durchgeführt wurde.

Die Offenlandfläche bietet kaum Potenzial für Bodenbrüter. Zwar kommen abschnittsweise Bereiche auf, die einem Grünland entsprechen oder einem vegetationsarmen Sekundärbiotop, aber die relative Kleinflächigkeit dieser Bereiche steht der Ausprägung entgegen. Zudem ist die Fläche zur Konrad-Wolf-Straße hin nicht abgeschirmt, so dass Lärm, visuelle Störungen und Schadstoffe sich über die gesamte Fläche ausbreiten können. Auf den vorgefundenen Pfaden wurden fortlaufend Hundehalter beobachtet. Dass hier keine Offenlandbrüter beobachtet wurden, bestätigt die Annahme, dass die Teilfläche für diese Gilde ungeeignet ist.

Der Gehölzbestand in den straßenabgewandten Bereichen der Teilfläche bietet dagegen ein avifaunistisches Potenzial. Es wurden kleinere (wenn auch scheinbar aktuell ungenutzte) Baumhöhlen gefunden. Eine Blaumeise wurde nahrungssuchend an einem der Einzelbäume beobachtet und in einem neu angebrachten Nistkasten im nördlichen Bereich brütete der Haussperling.

Aufgrund der Habitatausprägung und der verkehrlichen Vorbelastungen, können auch nach nur einmaliger avifaunistischer Begehung streng geschützte Vogelarten oder Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden. Der Haussperling ist in der Vorwarnliste Deutschland aufgeführt, in Berlin sind aber die Bestandszahlen stabil.

Insgesamt kann das Untersuchungsgebiet als nachrangig für die Avifauna eingeschätzt werden. Seltener Vogelarten nisten mit hoher Wahrscheinlichkeit in den attraktiveren ausgedehnten parkähnlichen Bereichen im unmittelbaren Umfeld (Jüdischer Friedhof Weißensee, Volkspark Prenzlauer Berg, Friedhof an der Konrad-Wolf-Straße).

Größere Fledermausquartiere können im Altbaumbestand vorkommen. Hier sind selbst Winterquartiere nicht vollständig auszuschließen. Als Sommerquartiere können bereits kleinere Höhlen fungieren. Zu erwarten wäre hier insbesondere der Abendsegler.

Da vom Zeitpunkt der Ersterhebung bis zur 2. erneuten Offenlage des Bebauungsplans bereits mehr als fünf Jahre vergangen sind, fand zur Überprüfung der bisherigen faunistischen Ergebnisse eine ergänzende Begehung des Plangebietes am 22.09.2019 in der Zeit von 16:50 bis 18:15 statt. Es ist festzustellen, dass sich die räumlichen Bedingungen der Fläche seit der Erstbegehung nicht wesentlich geändert haben und auch im Rahmen der Begehung im September 2019 sowohl Spaziergänger mit Hunden als auch andere auf der Fläche liegende Besucher anzutreffen waren. Neben 2 Blaumeisen wurden noch ein Buntspecht und eine Amsel nahrungssuchend im Plangebiet beobachtet. Ergänzend wurde eine Elster rufend und eine Straßentaube im Durchzug festgestellt. Grundsätzlich wurde aber auch im Rahmen der ergänzenden Untersuchung im Jahr 2019 die geringe Bedeutung der Fläche für die Avifauna, die bereits 2013 festgestellt wurde, im Jahr 2019 bestätigt.

Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt (oder Biodiversität) bezeichnet die Variabilität aller lebenden Organismen und der ökologischen Komplexe, die folgende Ebenen umfasst: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Von Bedeutung für die biologische Vielfalt sind vor allem die älteren Bäume sowie Gehölzbestände in Verbindung mit angrenzenden Säumen. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist anhand der vorgefundenen Lebensräume, Arten und Habitatstrukturen als durchschnittlich zu beurteilen.

Seltene und geschützte Arten

Zu den besonders geschützten Arten gehören alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten. Als Lebensraum dient das Plangebiet allerdings vorrangig Kulturfolgern und den sogenannten „Allerweltsarten“, die jedoch wie alle Vogelarten dem besonderen Artenschutz unterliegen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Lichtenberg (Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt) vom 06.10.2014 liegen innerhalb des Plangebietes keine atlastenverdächtigen Flächen.

Das Plangebiet liegt auf einer Geländehöhe von 56 - 57 NHN (Umweltatlas, Geländehöhen 2009), ist als Siedlungsfläche charakterisiert und der Boden weist keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Das Ausgangsmaterial wird aus Talsand des Warschau-Berliner Urstromtals gebildet. Die Leistungsfähigkeit der Böden für den Naturhaushalt und die Archivfunktion für die Naturgeschichte wird gemäß Umweltatlas (Leistungsfähigkeit der Böden 2010) wie folgt bewertet:

Tabelle: Leistungsfähigkeit des Bodens

| | |
|---|--|
| Bodengesellschaften | Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol |
| Nutzung | Park / Grünfläche |
| Ausgangsmaterial | Talsand |
| Bewertung Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften | gering |
| Bewertung Ertragsfunktion für Kulturpflanzen | gering |
| Bewertung Puffer- und Filterfunktion | mittel |
| Bewertung Regelungsfunktion für das Wasser | mittel |
| Bewertung Archivfunktion für die Naturgeschichte | gering |
| Leistungsfähigkeit (Zusammenfassung) | gering |
| Versiegelungsgrad [%] | 14 |
| Grundwasserflurabstand [m] | 31,6 |

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt bei 31,6 m. Der Hauptgrundwasserleiter ist gespannt (Umweltatlas, Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert). Die nicht verdunstenden Niederschläge können derzeit im Plangebiet vollständig versickern. Die Grundwasserneubildung liegt gemäß Umweltatlas, Grundwasserneubildung 2012, mit 153,3 mm im mittleren Bereich (bei 274 mm Versickerung unter Anwendung des Reduktionsfaktors 0,56).

Oberflächenwasser

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Niederschlagsentwässerung der versiegelten Flächen (Straßen) erfolgt über die Kanalisation.

2.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Eine vorwiegend thermisch induzierte Kaltluftabflussbahn verläuft nordwestlich des Plangebiets von Nord nach Süd. Das Plangebiet liegt somit im Einwirkungsbereich dieser Kaltluftleitbahn. In der Karte „Planungshinweise Stadtklima 2015 – Hauptkarte“ des Umweltatlas (Ausgabe 2016) ist das Plangebiet (wie die gesamten nicht überbauten Flächen des Sportforums) als Grün- / Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit dargestellt.

Aufgrund der Lage am südlichen Rand der Kaltluftleitbahn ergibt sich für das Bebauungsplangebiet 11-9c eine stadtklimatische Relevanz in Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bauvolumen. Dies wurde auch im Klimagutachten nachgewiesen (GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Gutachtliche Stellungnahme zum Windkomfort und lokalen Stadtklima im Umfeld der geplanten Hochhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9 des Bezirks Berlin-Lichtenberg, Mai 2014). Der Untersuchungsraum wurde in diesem Gutachten über die an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen hinaus bis zum Volkspark Prenzlauer Berg, den Grünflächen im Umfeld von Obersee und Fauler See sowie den Kleingartenanlagen im Umfeld des Malchower Wegs ausgedehnt, da diese Areale einen großen zusammenhängenden Grünflächenverbund bilden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme zweier Technikbauten (Heizstation und Gasdruck-Regelanlage) sowie einer oberirdisch verlaufenden Fernwärmeleitung unbebaut. Zur Vermeidung einer Verwilderung der Freifläche wird diese in regelmäßigen Abständen gemäht. Die Nutzung durch die Anwohner inkl. die Nutzung mit Hunden wird geduldet. Die Erholungsfunktion ist aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit und durch Verkehrswirkungen der Konrad-Wolf-Straße und hinsichtlich der Nutzbarkeit der Grünfläche gering.

Markante Grünstrukturen sind in Form von Straßenbaumreihen, älteren Einzelbäumen und kleineren Gehölzflächen vorhanden.

Die oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung stellt derzeit eine Landschaftsbildbeeinträchtigung dar, die durch die Vegetation gemildert wird.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets 11-9c wird im Norden und Osten durch gedeckte und ungedeckte Sportanlagen des Sportforums geprägt. Das südwestlich angrenzende Bebauungsplangebiet 11-9b prägen zwei renovierte sechs- bis achtgeschossige Bestandsbauten. Südöstlich an der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Wolf-Straße befinden sich einige gründerzeitliche Wohngebäude, an die sich weiter südlich fünf- bis elfgeschossige Wohnbauten anschließen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale sind gemäß FIS-Broker „Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale (Kartenzugriff zuletzt am 15.08.2019) im Plangebiet nicht bekannt.

Westlich in Sichtweite des Geltungsbereichs befindet sich der Denkmalbereich (Gesamtanlage) Sportforum Berlin am Weißenseer Weg 51-55 (Denkmal Nr. 09045511). Gemäß § 10 DSchG Bln ist der Umgebungsschutz für das Baudenkmal zu berücksichtigen.

Ein weiteres Baudenkmal ist das im Jahr 1886 als Wohnhaus mit Einfriedung erbaute und später mehrfach umgebaute Haus Nr. 70 an der östlichen Straßenseite der Konrad-Wolf-Straße (Denkmaldatenbank Nr. 09045485).

Die nördlich des Plangebiets liegende Denkmalgesamtanlage „Friedhof der St. Marcus- und St. Andreas-Gemeinde“ (Denkmal-Nr. 09045484) mit Friedhofsmauer liegt nicht mehr im Sichtfeld des Bebauungsplangebiets.

2.1.8 Wechselwirkungen

Entscheidungserhebliche ökosystemare Wechselwirkungen (z. B. Biotopkomplexe, Landschaftstypen) oder Wechselwirkungen zwischen sonstigen oben genannten Schutzgütern sind nicht zu erkennen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands werden die Veränderungen des derzeitigen Umweltzustands dargestellt, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind. Die Prognose erfolgt verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Veränderungen.

Vermeidungsmaßnahmen, die bereits vor der Umweltprüfung aufgrund von Fachgesetzen oder Fachgutachten im B-Plan berücksichtigt worden sind, werden in die Prognose mit eingestellt.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf die Erholungsinfrastruktur und soziale Infrastruktur

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung des Gebiets mit Wohngebäuden und ergänzenden, nicht störenden Gewerbebetrieben in einem gut erschlossenen und mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben versorgten Siedlungsraum.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert, weil nach Ausnutzung der zulässigen baulichen Nutzung (einschließlich Nebenanlagen) noch 40 % des allgemeinen Wohngebiets als unversiegelte Freiflächen verbleiben, die gemäß § 8 Absatz 1 Berliner Bauordnung zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Zusätzlich sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb der Flächen für Garagen/Tiefgaragen bei deren Errichtung mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen (vgl. TF Nr. 9).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln muss bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen der bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Aufgrund der Größe des geplanten Wohngebiets entsteht daher auch Bedarf an geeigneten Spielflächen für ältere Kinder. Eine entsprechende Nutzung kann zu Lärmbelastungen in den Wohnhöfen führen. Es wird daher empfohlen, auf diesen Aspekt bei der Gestaltung der Freiflächen zu achten, indem Anlagen wie z. B. Kletterfelsen oder -wände errichtet werden, die ein weniger lärmintensives Spielen erwarten lassen. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass bei der Anlage der Spielflächen in den Innenhöfen, auf den Dachflächen möglicher Garagen oder Tiefgaragen, die Spielflächen nicht durch etwaige Garagen-/ Tiefgaragenentlüftungen beeinträchtigt werden.

Mit Realisierung der Planung entsteht weiterhin ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur (öffentliche Spielplatzflächen, Kita- und Grundschulplätze) und öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen. Im Hinblick auf die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen können der Volkspark Prenzlauer Berg und der Fennpfuhlpark für eine Versorgung siedlungsnaher Grünflächen herangezogen werden. Da jedoch in einer Entfernung von bis zu 500 m kaum öffentliche wohnungsnaher Grünflächen zur Verfügung stehen und bereits im Bestand ein Defizit zu verzeichnen ist, wird mit Umsetzung der vorliegenden Planung der Bedarf bzw. das Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen zusätzlich ansteigen.

Auswirkungen auf die Gesundheit durch Lärm und andere Immissionen

Lärmimmissionen

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet sowie die infolge der geplanten Neubebauung prognostizierte zusätzliche Lärmbelastung ermittelt. Wesentliche Lärmbelastungen entstehen durch den vorhandenen Straßenverkehr auf der Konrad-Wolf-Straße und durch Lärmimmissionen aus dem Sportforum.

An den dem Sportforum zugewandten Baugrenzen des Bebauungsplangebietes liegen bei maximaler Auslastung der Spielfelder innerhalb der „Ruhezeiten“ geschossabhängige Beurteilungspegel von bis 69 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV deutlich überschritten.

Die Verkehrsbelastungen ausgehend von der Konrad-Wolf-Straße führen an den straßenzugewandten Baugrenzen im Plangebiet zu Tag-Beurteilungspegeln von bis zu 69 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A). An den Seitenfassaden treten Tag-Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von 60 dB(A) auf. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für „allgemeines Wohngebiet-Verkehr“ von 55 / 45 dB(A) am Tage und in der Nacht deutlich überschritten.

Die Gewerbenutzung der Brauerei am Weißenseer Weg führen zu keinem Immissionskonflikt.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen in dem geplanten Wohngebiet sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Potenzielle Konflikte mit dem Wohnen werden durch einen Ausschluss der baustrukturell störenden bzw. verkehrserzeugenden Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen mit der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 2 ausgeschlossen. Zudem werden Einzelhandelsnutzungen durch die TF 1 so weit eingeschränkt, dass wesentlichen Auswirkungen durch Lieferverkehr und Kundenverkehr nicht zu erwarten sind.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze unzulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig (TF 4).
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit jeweils mindestens einem Fenster zum jeweiligen Blockinnenbereich (Linien A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11, B5-B6-B7-B8, B12-B13-B14-B15 beziehungsweise C7-C8-C9-C10-11-C12-C13) ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind (TF 10).
- Für die vom Verkehrslärm betroffenen Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, oder die über mehr als zwei Aufenthaltsräume verfügen, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) in der Nacht in mindestens einem Aufenthaltsraum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (TF 11).
- Bei Wohnungen mit baulich verbundenen Außenwohnbereichen entlang der Konrad-Wolf-Straße ist mindestens ein Außenwohnbereich von Wohnungen nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig (TF 12).
- Fenster von Aufenthaltsräumen, die durch Sportlärm des Sportforums betroffen sind, dürfen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ausschließlich als Festverglasung ausgeführt werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden (TF 13).
- Zur Sicherstellung der schallabschirmenden Wirkung auch der obersten Gebäudeteile entlang des Sportforums sind Wohnnutzungen oberhalb des 5. zulässigen Vollgeschosses entlang der Konrad-Wolf-Straße erst nach Errichtung des Rohbaus in mindestens gleicher Höhe entlang des Sportforums zulässig (TF 14, 15 und 16)

Für eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen besteht kein Erfordernis, da seit dem 1. August 2020 die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt wurden.

Insgesamt werden die Lärmbelastungen, die in das geplante Wohngebiet einwirken (Lärmimmissionen) durch die festgesetzten und rechtlich geltenden Maßnahmen so weit reduziert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit durch Verkehrslärm und Lärm aus dem Sportstätten- oder Gewerbebetrieb zu erwarten sind.

Das geplante Wohngebiet erzeugt darüber hinaus eine geringe Zunahme des Verkehrslärms durch den Anliegerverkehr. Bezogen auf die Verkehrsprognose in der Konrad-Wolf-Straße für das Jahr 2030 ergibt sich mit den angenommenen Pkw-Fahrten aus der Entwicklung im Geltungsbereich von ca. 900 Fahrten ein rechnerischer Anstieg von ca. 5 %, was zu einer rechnerischen Erhöhung des Lärmpegels von ca. 0,1 dB(A) auch für die bestehenden Wohngebäude entlang der Konrad-Wolf-Straße führt. Da der Nachtbeurteilungspegel jedoch über 60 dB(A) liegt, ist bereits mit jeder Zunahme der Verkehrsbelastung von einer Lärmrelevanz auszugehen. Hinsichtlich des Tagwertes, welcher über 65 dB(A) aber unter 70 dB(A) liegt, ist aufgrund der Steigerung der Verkehrszahlen von unter 10% dagegen nicht von einer Lärmrelevanz auszugehen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine neuen Nutzungen möglich sind. „Bei Nutzungsausweisungen bzw. -ansiedelungen ist aber ein besonderes Augenmerk auf die Anforderungen einer verkehrsreduzierten und lärmarmen Erschließung zu richten.“ (Handreichung zur Lärminderungsplanung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Dezember 2012) In der Folge werden Kriterien und Handlungsansätze aufgeführt, die für die Umsetzung der Anforderungen relevant sind. Wesentliche Punkte, wie u. a. eine gute ÖPNV-Anbindung, sehr gute Anbindungen für Fuß- und Radverkehr, eine „integrierte“ Lage mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung sowie eine „zentrale“ Lage in gemischten Strukturen mit Nähe zu Arbeitsplatzstandorten werden hier erfüllt.

Gemäß der Handreichung zur Lärminderungsplanung können Lärmbelastungen bis zu einem gewissen Grad kompensiert werden, wenn sowohl lärmrobuste Stadtstrukturen als auch lärmrobuste städtebauliche Strukturen vorhanden sind bzw. umgesetzt werden können. So sind für das Plangebiet bzw. die betroffenen lärmbelasteten Bereiche vor allem die schnell erreichbaren, attraktiven Ruhe- und Grünbereiche (z. B. Volkspark Prenzlauer Berg) sowie die Qualität der möglichen Anbindungen (Metro-Tram und Straßenbahn) des Quartiers zu benennen. Auch in städtebaulicher Sicht weist dieser Bereich, welcher bereits in der Vergangenheit durch hohe Belastungen geprägt war, durch die jeweilige Bauart mit geschlossenen Raumkanten zur Lärmquelle hin sowie mit ruhigen und lärmabgewandten Seiten zur Unterbringung von Wohn- und Schlafräumen durch grundrissregelnde Festsetzung lärmrobuste bauliche Strukturen auf. Die rückwärtigen Bereiche werden effektiv von der Lärmeinwirkung abgeschirmt, so dass ruhige Außenwohn- sowie Ruhe- und Grünbereiche auf Grundstücks- bzw. Blockebene gewährleistet werden können.

Darüber hinaus können auch verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. Ausweisung von Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h in den Nachtstunden auf der Konrad-Wolf-Straße) sowie bauliche Maßnahmen im Bereich der Fahrbahndecke zur Minderung der Lärmbelastungen ausgehend von der Konrad-Wolf-Straße beitragen. Eine verbindliche Regelung dieser Maßnahmen ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht möglich. Diese Maßnahmen sind bei Bedarf / Notwendigkeit auf bezirklicher Ebene bzw. in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung im Zuge einer übergeordneten Lärminderungsplanung umzusetzen und sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

Lichtimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lichttechnische Untersuchung hinsichtlich der Verträglichkeit der Flutlichtanlagen des Sportforums mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse sind:

- Auch bei Ausstattung aller vorhandenen und zukünftig möglichen Spielfelder mit vorschriftenkonformen Flutlichtanlagen an den Baufeldgrenzen des Bebauungsplans werden keine „schädlichen Umwelteinwirkungen als Gefahren, erhebliche Nachteile

oder erhebliche Belästigungen“ im Sinne der Licht-Leitlinie verursacht, so dass kein Immissionskonflikt vorliegt.

- Da eine mögliche zukünftige Wohnnutzung ohne Immissionskonflikte aus lichttechnischer Sicht möglich ist, wird auch keine Nutzungseinschränkung für die prognostische Entwicklung des Sportforums verursacht.
- Im Bebauungsplan sind somit keine diesbezüglichen Festsetzungen zum Licht-Immissionsschutz erforderlich.

Die Licht-Leitlinie (Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen) beinhaltet Vorgaben zur einheitlichen Messung und Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen für den Vollzug des BImSchG. Beurteilt werden demnach die Bereiche Raumaufhellung sowie Blendung. Dass es nicht zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft im Sinne des BImSchG kommt, wurde in der lichttechnischen Untersuchung dargelegt. Es besteht somit kein Konflikt mit dem Schutzgut Mensch durch Lichtimmissionen.

Luftimmissionen

Über verkehrsbedingte Luftschadstoffe an der Konrad-Wolf-Straße liegen keine Daten vor. Die Planung steht den allgemeinen Zielen der räumlichen Planung bezüglich Stadtklimatologie und Luftaustausch nicht entgegen (vgl. Kap. II.2.2.5). Eine erhebliche Zusatzbelastung ist nicht zu erwarten.

Zeitweilig kann es während der Bauzeit zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen durch Staubbelastungen durch Aufwirbelung von unbefestigtem Boden und durch Lärm- und Schadstoffbelastungen durch Baustellenverkehr und Baumaschinen kommen. Diese Belastungen können durch die Anwendung von lärmreduzierten Baumaschinen und Wässern bei trockener Witterung auf ein Minimum reduziert werden.

Die Auswirkungen der nördlich des Plangebiets 11-9c sowie des Sportforums gelegenen Brauerei sind ebenfalls im Schallgutachten berücksichtigt worden, welches zu dem Ergebnis kommt, das aufgrund der großen Entfernung (ca. 600 m) Beeinträchtigungen der Wohnung durch die Brauerei nicht zu erwarten sind. Gestützt wird diese Aussage durch die in Berlin zwar nicht geltenden, aber dennoch zu Vergleichszwecken heranziehbareren Abstandserlasse der Bundesländer Nordrheinwestfalen und Brandenburg. Darin werden Brauereien mit einem Ausstoß von 5.000 hl Bier und mehr je Jahr in der Abstandsklasse VI mit einem Mindestabstand von 200 m geführt. Für die entsprechenden Abstandserlasse sind neben den reinen Geräuschemissionen auch etwaige Geruchsbelästigungen von Belang. Der Abstand der Brauerei zum geplanten allgemeinen Wohngebiet ist mit 600 m um das Dreifache höher und somit deutlich über dem empfohlenen Abstand in den Abstandserlassen. Auch liegt das Plangebiet südlich der Brauerei und wäre nur bei einer Windrichtung Nord von einer möglichen Geruchsentwicklung betroffen. Gemäß den Ausführungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/d403_02.htm) sind die häufigsten Windrichtungen West und Südwest. Dagegen sind die Windrichtungen Nord und Nordost mit unter 10 % der Jahresstunden deutlich seltener vertreten, so dass selbst bei einer möglichen Wahrnehmung bzw. Beeinträchtigung durch die Brauerei, eine Überschreitung von 10 % der gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) hinzunehmenden Jahresstunden im WA / MI nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus bestehen mit den im Bebauungsplan 11-9c getroffenen Maßnahmen, aufgrund der zwischen der Brauerei und dem geplanten Wohnstandort gelegen Sportstätte, bereits effektive Schutzvorkehrungen, die auch dazu geeignet sind, die auftretenden Emissionen aus der gewerblichen Nutzung wirkungsvoll zu vermeiden bzw. abzumildern. Als wesentliche Regelung ist die textliche Festsetzung (TF 13) zu nennen, welche Aufenthaltsräume, die direkt zum Sportforum und damit zur Brauerei ausgerichtet sind und nicht über eine Festverglasung verfügen, ausschließt.

Bestätigt werden die Annahmen auch durch die Erkenntnisse des bereits vorliegenden Geruchsgutachtens, welches im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes 11-38 (jetzt 11-168) erstellt wurde. Dieses hat ermittelt, dass keine Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplanplangebietes 11-38 zu erwarten sind. Im Einzelnen wird in dem Gutachten (Nr. 04 0202 17B; uppenkamp und partner; 7. Juni 2017) ausgeführt, dass für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11-38 „...eine Geruchsbelastung von 1% der Jahresstunden hervorgerufen wird. Die belastungsrelevanten Kenngrößen liegen demnach sowohl unterhalb der Irrelevanzschwelle der GIRL von 2% (...), als auch unterhalb des Immissionswertes gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie für Wohn-/Mischgebiete (10%). Damit sind keine Konflikte mit den Anforderungen der Geruchsimmisionsrichtlinie zu erwarten und das Plangebiet (Anm. d. R. des Bebauungsplanes 11-38 – jetzt 11-168) ließe sich vollständig zu Wohnbauzwecken nutzen.“ Da die meteorologischen Ausbreitungsparameter der beiden Plangebiete (11-38 – jetzt 11-168 – und 11-9c) aufgrund der zugeordneten Wetterstation (Berlin Buch) als identisch anzusehen sind – die überwiegende Windrichtung wird im primären Maximum mit Südwest und im sekundären Maximum mit Südost festgestellt – sind abweichende Ergebnisse für das Plangebiet des Bebauungsplanes 11-9c nicht zu erwarten.

Erschütterungen

Gutachterliche Untersuchungen zu Erschütterungen aufgrund der Nähe zur Tram erfolgten nicht. Aus der Bestandsbebauung der Umgebung liegen keine Erkenntnisse vor, dass diese Thematik besondere Probleme auslöst. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung der Planung sämtliche technischen Anforderungen zum Erschütterungsschutz beachtet werden. Es liegen keinerlei Verdachtsmomente vor, dass die Bewältigung schwingungstechnischer Anforderung nicht baulich gelöst werden können.

2.2.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Auswirkungen auf den Vegetationsbestand/Biototypen

Der vorhandene Biotopbestand einer ca. 20.000 m² großen Vegetationsfläche geht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend verloren. Davon sind Biototypen mit sehr geringer bis hoher Bedeutung betroffen:

Tabelle: Verlust von Biotopflächen

| Flächen- größe | Kürzel | Biototyp | Biotopwert |
|---------------------------|---------------|---|-------------------|
| 18.055 m ² | GMMR | Ruderales Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung | mittel |
| 1.175 m ² | BMHJ | Mehrschichtige Gehölzbestände, überwiegend heimische Arten, jung (< 80 Jahre) | hoch |
| 170 m ² | PHH | Hecken (Formschnitt) | gering |
| 155 m ² | OT | Technische Versorgungsanlagen | sehr gering |

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks (40 %, 7.816 m²) sind gemäß Berliner Bauordnung zu begrünen oder zu bepflanzen. Diese können je nach Gestaltung und Pflegeintensität einen geringen bis mittleren Biotopwert erreichen. Zusätzlich sollen mindestens 70 % der Dachflächen von Garagen und von mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen mit einer mindestens 60 cm tiefen Erdabdeckung versehen und bepflanzt (vgl. TF 9) und mindestens 50 % der Dachflächen der Wohngebäude extensiv begrünt werden (vgl. TF 8). Die zu begrünenden Flächen über Garagen oder Tiefgaragen (bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen Baurechte für Nebenanlagen rechnerisch 2.735 m²) werden wegen der intensiveren Nutzung im prognostizierten Biotopwert als gering eingestuft. Bei der extensiven Dachbegrünung der Wohngebäude (bis zu 3.908 m² bei vollständiger Ausnutzung der GRZ 0,4) kann davon ausgegangen werden, dass eine höhere Wertigkeit hinsichtlich der Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere erreicht wird: Innerhalb einer fünfstufigen Werteskala wird hierbei als Mindestwert die mittlere Wertstufe angenommen.

Tabelle: Geplante Vegetationsflächen (begrünte Flächen)

| Flächen-größe | Planung | Prognose Min-dest-Biotopwert |
|----------------------|--|------------------------------|
| 7.816 m ² | Gärtnerisch anzulegende, nicht überbaute Flächen | gering |
| 2.735 m ² | Zu begrünende Garagenflächen mit intensiver Nutzung und Pflege | gering |
| 3.908 m ² | Extensiv zu begrünende Dachflächen | mittel |

Im Vergleich zum Bestand wird etwa die Hälfte der mit Pflanzen und Tieren besiedelten Fläche dauerhaft verloren gehen und die ökologische Qualität der neu anzulegenden Freiflächen wird tendenziell geringer sein als die aktuelle Lebensraumfunktion der ruderalen Wiesen und der mehrschichtigen Gehölzbestände. Nach Durchführung der Planung werden (bei Ausschöpfung des zulässigen Nutzungsmaßes und Realisierung der Dachflächen) insgesamt 7.816 m² begrünte Freiflächen zuzüglich bis zu 6.643 m² begrünte Dachflächen auf den überbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet neu entstehen, die als Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Der Biotopwert dieser Flächen wird überwiegend geringer sein als im Bestand. Unter Würdigung der städtebaulichen Ziele sind die Verluste von Vegetationsflächen und die Abwertung der Biotopfunktion unvermeidbar. Die planungsrechtliche Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts erfolgt in Kap. 2.4.2.

Auswirkungen auf den Baumbestand

Eine konkrete Ermittlung der zu fällenden Bäume kann erst auf der Ebene der Ausführungsplanung erfolgen. Im geplanten Wohngebiet und unmittelbar an dessen Grenzen zu den umgebenden Straßen befinden sich 20 Bäume, die entsprechend Art und Stammumfang überwiegend unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen. Davon stehen 11 Bäume außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der geplanten Garagen-/ Tiefgaragenflächen, so dass hier ggf. Fällungen vermieden werden können. Weitere 17 Bäume befinden sich innerhalb der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsfläche der Konrad-Wolf-Straße in einem Bereich, in dem Zufahrten weitestgehend unzulässig sind. In dem 25 m-Bereich entlang der Konrad-Wolf-Straße, in dem eine Zufahrt zulässig wäre, stehen aktuell zwei Straßenbäume. Bei der Konkretisierung der Zufahrten ist die Vermeidbarkeit der Beeinträchtigung von Straßenbäumen ebenfalls noch zu prüfen. Wenn die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt wird, ist der Antragsteller zum ökologischen Ausgleich verpflichtet. Nach Maßgabe der Baumschutzverordnung kann der Antragsteller zwischen Ersatzpflanzungen und der Entrichtung einer Ausgleichsabgabe wählen, wobei der monetäre Ausgleich i.d.R. für Baumpflanzungen an Straßen verwendet wird. Eine verbleibende Beeinträchtigung der Umwelt durch Baumverluste ist daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Tiere und Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes

Durch den Verlust einer ca. 20.000 m² großen Vegetationsfläche gehen Lebensräume und Nahrungsflächen für Tiere verloren. Neue Lebensräume entstehen im Zuge der Realisierung der geplanten Grünflächen bzw. begrünten Dachflächen auf insgesamt ca. 14.459 m². Zusätzlich zu diesem quantitativen Verlust werden die künftigen Vegetationsflächen für die meisten der bisher vorkommenden Tierarten eine geringere Eignung als Lebensraum aufweisen. Da keine extrem seltenen oder gefährdeten Tierarten betroffen sind, führt diese Beeinträchtigung des Schutzguts bei Anwendung der Eingriffsregelung und unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nicht zu einer erheblichen Umweltauswirkung.

Besonders geschützte Arten: Avifauna/Fledermäuse

Mit dem Verlust von mehrschichtigen Gehölzflächen und Einzelbäumen gehen Biotopstrukturen verloren, die von Vogelarten mit wechselnden Nistplätzen genutzt werden. Die im Bebauungsplangebiet vorkommenden Vogelarten sind jedoch in Berlin nicht gefährdet. Verstöße gegen das Artenschutzrecht können hier vermieden werden, wenn die Beseitigung von

Gehölzen bzw. nicht vermeidbare Baumfällungen außerhalb der Nist- und Aufzuchtzeit der Vögel durchgeführt werden.

Die im faunistischen Gutachten (Ingenieurbüro Kramer und Partner Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung: Übersichtskartierung Avifauna und Untersuchung des Gebäude- und Baumbestands zum Bebauungsplan 11-9, „Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße“ Berlin-Lichtenberg, 2013) dargestellten Bäume mit Höhlen und Halbhöhlen, die als Nist- und Brutquartiere von Vögeln oder Fledermäusen genutzt werden können, befinden sich außerhalb der geplanten Baugrenzen und sind nicht unmittelbar durch den Bebauungsplan gefährdet. Die Gefahr, dass ortsfeste Niststätten bei Realisierung der Planung verloren gehen, ist daher relativ gering. Werden bei dem Vorhaben Nistkästen beseitigt, sollten diese im Zuge der Neugestaltung der Flächen ersetzt werden.

Um einen Vollzug des Bebauungsplans zu ermöglichen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zu den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG besonders geschützten Arten, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, gehören:

- Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 93/43/EWG) aufgeführt sind,
- Europäische Vogelarten und
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind (eine entsprechende Rechtsverordnung liegt nicht vor)

Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten und Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung sind zudem streng geschützt.

Bei einer Betroffenheit besonders und / oder streng geschützter Arten ist zunächst zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung von den Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorliegen:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 2, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, liegt ein Verstoß gegen die Verbote

- einer „Entnahme aus der Natur, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten“ (Zugriffsverbote Nr. 3) oder der Tatbestand
- „wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“

nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können hierfür vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Dies gilt für alle

- Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für
- europäische Vogelarten sowie für
- Standorte wildlebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen (z. B. national besonders geschützte Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung), liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ebenfalls kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund der Lage und der Biotopausstattung nur die europäischen Vogelarten und Fledermäuse (FFH-IV-Arten) als besonders geschützte Arten von Relevanz. Im Rahmen des Verfahrens wurde daher eine Kartierung der Habitate und Vorkommen dieser Arten durchgeführt.

Mit einer Fällung älterer Bäume gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse verloren. Auch die Tötung von Individuen ist nicht auszuschließen, wenn die Fällung während der Zeit der Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse erfolgt. Durch eine Fällung außerhalb der Brutzeit kann eine Tötung von Vögeln und deren Entwicklungsformen vermieden werden. Durch Fledermäuse ist eine ganzjährige Nutzung möglich. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen ist eine eingehende Baumuntersuchung mit Leiter/Steiger und Endoskop zu empfehlen, bevor nicht vermeidbare Baumfällungen durchgeführt werden.

Fazit artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des Artenschutzes stehen dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen. Konflikte mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse bzw. die Tötung von Individuen können bei Realisierung der Planung durch die Einhaltung von Bestimmungen zur Fällung von Bäumen (außerhalb der Nist- und Aufzuchtzeiten) sowie durch die Schaffung von Ersatzniststätten vermieden werden.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Verglichen mit dem aktuellen Zustand werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen dezimiert und größtenteils in gärtnerisch gestaltete Freiflächen umgewandelt. Davon sind jedoch keine seltenen oder gefährdeten Arten betroffen. Während eine Verkleinerung von Vegetationsflächen nicht zwangsläufig zu einer Verringerung der biologischen Vielfalt führen muss, hängt die Artenvielfalt stark von der Auswahl der auf den neu zu gestaltenden Flächen verwendeten Pflanzenarten ab. So haben beispielsweise viele nicht heimische Gartenpflanzen keinen Nutzen für die heimische Insektenwelt. Es wird daher empfohlen, bei der Gestaltung der Freiflächen bevorzugt Arten der Pflanzliste (s. Kap. C. Anlagen 3. Pflanzliste als Hinweis) zu verwenden.

Die geplante extensive Dachbegrünung gemäß TF 8 wird als trocken-warm geprägter Biotoptyp der Entwicklung einer artenreichen Insektenfauna mit teilweise selten vorkommenden Arten zur Verfügung stehen. Dadurch kann die biologische Vielfalt im allgemeinen Wohngebiet erhöht werden. Insgesamt wird sich somit die Umweltsituation unter diesem Aspekt nicht verschlechtern.

2.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a BauGB gilt der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, daher hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.

Im Plangebiet bestehen keine besonderen Anforderungen an den Bodenschutz, weil die wesentlichen Leistungsmerkmale des Bodens gering bis mittel, in der Zusammenfassung gering sind.

Aus der geplanten GRZ von 0,4 ergibt sich bei Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes im allgemeinen Wohngebiet eine maximal mögliche Versiegelung von ca. 11.724 m². Auf der Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets sind derzeit ca. 155 m² Boden durch technische Versorgungsanlagen überbaut, so dass die Neuversiegelung ca. 11.569 m² beträgt. Verglichen mit dem Bestand wird daher der bisherige Versiegelungsgrad von 0,8 % auf 60 % auf der Fläche des allgemeinen Wohngebiets erhöht. Gemindert wird der dadurch entstehende Funktionsverlust des Bodens durch Wiederherstellung von Teilfunktionen auf Dachflächen der Garagen/Tiefgaragen mit einer mindestens 60 cm tiefen Substratschicht und auf extensiv zu begrünenden Dachflächen gemäß TF 8 und TF 9. Bei voller Ausnutzung des

zulässigen Nutzungsmaßes ergeben sich auf Garagen/Tiefgaragen eine Fläche von rechnerisch 2.735 m² und auf Dachflächen der Wohnhäuser rechnerisch 3.908 m², die begrünt werden müssen.

Die Einbeziehung bisheriger Grundstücksflächen in die Straßenverkehrsfläche in Höhe von ca. 137 m² erzeugt zusätzlich eine Bodeninanspruchnahme: Aufgrund der (später erfolgenden) Widmung als Straßenverkehrsfläche ist eine Flächennutzung von 100 % anzunehmen.

Unter Würdigung der städtebaulichen Ziele ist der verbleibende Bodenverlust unvermeidbar. Er führt zu einem Eingriff in den Naturhaushalt, der in Kap. 2.4.2 planungsrechtlich bewertet wird.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Grundsätzlich besteht die Anforderung, das Niederschlagswasser im Boden zu versickern. Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Ein Nachweis, ob eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers einschließlich des Abflusses von überbauten und befestigten Flächen möglich ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erbracht (siehe Kap. 3.8.6 Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung). In der vorliegenden Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung wurden die unversiegelten Flächen, die versiegelten und die zu begründenden Dachflächen mit ihren jeweiligen Abflussbeiwerten als auch die entsprechend zu berücksichtigen Regenwassermengen eines 2-jährigen und 30-jährigen Regenereignisses zu Grunde gelegt und das zurückzuhaltende Volumen für den Überflutungsnachweis ermittelt. Im Ergebnis der Untersuchung wurden entsprechende Konzeptvorschläge für die Errichtung einer Rigole und einer Mulde unterbreitet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung des Niederschlagswassers sowie in Rigolen als auch in Mulden innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Dabei tragen die geplante Begrünung von Garagen- und Gebäudedachflächen zu einer Verringerung des Niederschlagsabflusses bei, so dass sämtliches Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen des allgemeinen Wohngebietes in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen versickern oder über die Vegetationsschichten auf den Dachflächen verdunsten kann. Die aufrecht erhaltene und Versickerung und Verdunstung des Niederschlags wirkt sich positiv auf die Funktion des Grundwasserleiters als Grundwasserspeicher sowie auf die Regulierung des lokalen Kleinklimas aus. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind somit gering bzw. es treten keine Verschlechterungen für das Schutzgut Wasser ein.

2.2.5 Schutzgut Luft/Klima

Die Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf der Konrad-Wolf-Straße infolge der geplanten Wohnbebauung ist verhältnismäßig gering, demzufolge ist auch die verkehrsbedingte Zunahme von Luftschadstoffen als gering einzustufen. Darüber hinaus ist das geplante Wohngebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, so dass durch die Lage des Plangebietes prinzipiell verkehrsbedingte Luftschadstoffe durch privaten Fahrzeugverkehr vermieden werden können.

Die zusätzliche Versiegelung und zusätzliche Baumassen führen tendenziell zu einer Zunahme der Belastung hinsichtlich der stadtklimatischen Situation. Nach den Ergebnissen der im Rahmen des Verfahrens für das Gesamtgebiet der Bebauungspläne 11-9a, 11-9b und 11-9c durchgeführten Untersuchung zu Windkomfort und Stadtklima ist jedoch während sommerlicher Hitzeperioden keine Verschlechterung der bioklimatischen Situation im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes zu erwarten und die regionale Leitbahnfunktion des

Grünverbunds Volkspark Prenzlauer Berg – Sportform – Obersee/Fauler See wird nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind somit gering und sie werden durch Begrünungen von Garagen- und Gebäudedachflächen weiter minimiert.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Als zu sichernde Merkmale der Landschaft gelten Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Landschaft. Die Eignung städtischer Freiräume für die natur- und landschaftsgebundene Erholung schließt dabei auch kulturell überformte Natur sowie anthropogene Elemente ein.

Bei Realisierung der Planung wird eine innerstädtische Freifläche der Umgebung entsprechend neugestaltet. Markante Straßenbaumreihen bleiben erhalten, nicht überbaubare Flächen werden gärtnerisch gestaltet. Gemäß textlicher Festsetzung sind die Dachflächen von Garagen sowie die mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen auf mindestens 70% der Fläche zu begrünen. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion findet nicht statt, sondern es erfolgt eine Aufwertung im Sinne einer ortsbildgerechten Neugestaltung.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Denkmalbereiche (Sportforum Berlin, Friedhof) werden weder direkt noch durch Sichtveränderungen beeinträchtigt. Das an der Konrad-Wolf-Straße 70 vorhandene Baudenkmal wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

2.2.8 Wechselwirkungen

Die Nutzung der Freiflächen in den Innenhöfen (Wohnhöfen) mit Spielplätzen kann mit störendem Lärm verbunden sein. Es wird daher empfohlen, auf diesen Aspekt bei der Gestaltung der Freiflächen zu achten, indem Anlagen errichtet werden, die durch lärmarme Beschäftigung genutzt werden.

Ansonsten sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei länger anhaltendem Verzicht auf jegliche Nutzung kann sich der Vegetationsbestand in Abhängigkeit vom Pflegeaufwand weiter entwickeln. Bei extensiver Pflege oder Unterlassung der Mahd würde sich der Bestand zu ruderalen Staudenfluren mit zunehmendem Gehölzbewuchs entwickeln. Bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild würde diese Entwicklung zu mehr Naturnähe und damit zu einer Aufwertung der Biotop-, Boden und Klimafunktionen führen. Da an diesem Standort jedoch das planerische Ziel der Schaffung dringend benötigten Wohnraums besteht, soll eine Fortentwicklung des Vegetationsbestandes hin zu mehr Naturnähe nicht erfolgen. Zudem kann eine Sicherung der ökologischen Qualität der Plangebietsfläche auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB) nicht gewährleistet werden, wie nachfolgend ausgeführt.

Nach geltendem Planungsrecht kann aufgrund der Lage des Standorts innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils auch ohne Bebauungsplan bereits eine Bebauung über Einzelgenehmigungen gemäß § 34 BauGB, je nach konkretem Vorhaben im Einzelfall, zulässig sein, wobei sich Nutzungsart und Nutzungsmaß an der Umgebung orientieren müssen. Hierbei kann von einer zulässigen Bebauung im Plangebiet 11-9c wie im benachbarten Bereich der Konrad-Wolf-Straße 45/46 ausgegangen werden. Daraus folgt, dass bei einer Bebauung gemäß § 34 BauGB eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,56 planungsrecht-

lich zulässig wäre. Dementsprechend sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszuschließen.

2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Nach § 18 Absatz 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für den Fall, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung ist (mit Ausnahme artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen, da diese nicht der Abwägung unterliegen) in der städtebaulichen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Im ersten Schritt wird geprüft, inwieweit mit der Planung verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. verringert werden können (vgl. Kap. 2.4.1). Sofern unter Berücksichtigung der empfohlenen bzw. der bereits in die Planung integrierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein verbleibender Eingriff mit Ausgleichsrelevanz festgestellt wird, wird geprüft, wie er kompensiert werden kann (vgl. Kap. 2.4.2).

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Regelungen im Bebauungsplan

Vermeidung von Lärm-, Schadstoff- und anderen störenden Immissionen

Lärm-, Schadstoff- und andere Immissionen können sich prinzipiell auch auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft auswirken. Vorrangig werden hier jedoch die Auswirkungen auf Menschen auf der Grundlage des BImSchG beurteilt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna und der Landschaftsbildfunktion (Teilbereich Erholung) können im Plangebiet aufgrund der Nutzung und der Regelungen zum Immissionsschutz ausgeschlossen werden. Die Vermeidung/Minimierung von Immissionsbelastungen für die geplante und angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung wird im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Zur Vermeidung von mehr als unwesentlichen Lärm- und Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet und daran angrenzend wird von der Festsetzung eines Baugebiets mit einem höheren zulässigen Anteil an gewerblichen Nutzungen Abstand genommen (Entscheidung im Planungsprozess).
- Zur Vermeidung störender Verkehrsbelastung werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (TF 2).
- Mit der Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes der Geschosse soll den schalltechnischen Anforderungen Rechnung getragen werden, so dass sichergestellt ist, dass lärmabgeschottete ruhige Innenhöfe entstehen können. Zusätzlich wurden auf der Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, die sicherstellen, dass entlang des Sportforums sowie entlang der Konrad-Wolf-Straße Fassaden bzw. geschlossene Blockstrukturen errichtet werden, die wirkungsvoll vor den Lärmbeeinträchtigungen schützen und ruhige sowie lärmabgewandte Innenhöfe schaffen. Die Zulässigkeit von seitlichen Blocköffnungen ist durch vertragliche Regelung beschränkt worden.

- Des Weiteren erfolgt eine Bindung der Ausrichtung von Grundrissen in den durch den Verkehrslärm und den Sportlärm betroffenen Teilen des geplanten allgemeinen Wohngebiets (TF 10). Damit die Grundrissbindung ihre Wirkung erzielen kann, muss die Abschirmung der Wohnungen zum Sportforum sichergestellt sein, da von dieser Fläche insbesondere in den Ruhezeiten (Wochenende und abends bis 22.00 Uhr) Störungen ausgehen.
- Für die vom Verkehrslärm betroffenen Wohnungen in Eckbereichen und denen, die über mehr als zwei Aufenthaltsräume verfügen, muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume sichergestellt werden, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) in der Nacht bei einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (TF 11). Für besonders vom Verkehrslärm belastete Bereiche wird zudem sichergestellt, dass auch die zu den Wohnungen zählenden Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Loggien und Balkone) vor Lärm zu schützen sind (z. B. durch Verglasung) (TF 12).
- Zur Sicherung der Wohnruhe werden gemäß textlicher Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet offene Stellplätze ausgeschlossen. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig (TF 4).

Textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen erübrigen sich, da seit dem 1. August 2020 die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt wurden. Insgesamt werden nach den Ergebnissen der Fachgutachten die störenden und gesundheitsgefährdenden Belastungen durch Lärm oder andere Immissionen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans so weit gemindert, dass bei Durchführung der Maßnahmen nach heutigem Kenntnisstand keine gesundheitlichen Risiken oder sonstige erhebliche Störungen für den Menschen zu erwarten sind.

Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Pflanzen/Tiere, Boden-Wasserhaushalt, Klima/Luft)

- Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch die geplante intensive Nutzung in einer hocherschlossenen Lage vermieden, indem insbesondere durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Individualverkehr vermieden wird.
- Durch Begrenzung der zulässigen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (bei zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6) wird im allgemeinen Wohngebiet ein Flächenanteil gesichert, der nicht überbaubar und gemäß Bauordnung gärtnerisch zu gestalten ist. Es wird dadurch ein Flächenanteil von 40 % gesichert, der zumindest geringe Funktionen des Naturhaushalts gewährleistet. Darüber hinaus werden bei Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes und der Verwirklichung von Garagen/Tiefgaragen rechnerisch 2.735 m² Garagen-/ Tiefgaragendachflächen und 3.908 m² Dachflächen der Wohngebäude begrünt (ca. 34 % des allgemeinen Wohngebiets), auf denen Biotopfunktionen sowie abiotische Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt werden.
- Durch zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen werden Blockstrukturen geschaffen, zwischen denen weiterhin ein Luftaustausch zwischen der Konrad-Wolf-Straße und dem Sportforumgelände stattfinden kann.

Durch die Wahl des Standorts und die o. g. Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts weitgehend minimiert. Die verbleibenden, unter Würdigung des Planungsziels nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen/Tiere führen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erheblichen Auswirkungen auf ökosystemare Zusammenhänge.

Weitere empfohlene Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung von Baumfällungen

Im Bereich der nicht überbauten Flächen, auch bei der Konkretisierung der Zufahrten soll die Vermeidbarkeit von Baumverlusten oder -schädigungen geprüft werden.

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna, insbesondere Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts (§ 44 BNatSchG)

- Um Kollisionen von Vögeln mit Glasfronten zu vermeiden, sollen die Bauwerke (Fassaden) so gestaltet werden, dass keine großflächigen Spiegelungen oder transparente Fassadenflächen entstehen.
- Vor Beginn der Bauvorbereitungen ist ein Sperlings-Nistkasten an einem verbleibenden geeigneten Gehölz der nicht überbaubaren Flächen zu sichern bzw. neu anzubringen.

Empfehlung zur Vermeidung von Lärm durch Gestaltung der Freiflächen

- Es wird empfohlen, bei der Gestaltung der Wohnhöfe als Spiel- und Aufenthaltsflächen nur Anlagen mit lärmarmen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten zu realisieren.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen bei der Realisierung der Planung wurde durch die Aufnahme einer entsprechenden Vereinbarung in den städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Land Berlin zu diesem Vorhaben abgeschlossen worden ist, gesichert.

Hinweis: Vermeidungsmaßnahmen aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna, insbesondere Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts (§ 44 BNatSchG)

Die Regelungen des besonderen Artenschutzes gelten unmittelbar und sind über die Regelungen des Bebauungsplans hinaus in jeder weiteren Planungsphase zu beachten. Um mögliche später drohende Verbotstatbestände zu vermeiden, sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Die Fällung alten Baumbestandes soll auf den nicht überbaubaren Flächen weitgehend vermieden werden, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.
- Notwendige Baumfällungen und Rodung von Gehölzflächen sind zur Vermeidung einer Tötung von Vögeln und deren Entwicklungsformen außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen.
- Durch Fledermäuse ist eine ganzjährige Nutzung von Baumhöhlen möglich. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen ist eine eingehende Baumuntersuchung mit Leiter/ Steiger und Endoskop vor Baumfällungen zu empfehlen.

Die Einhaltung dieser Maßnahmen ergibt sich aus den Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin bzw. dem Bundesnaturschutzgesetz. Einen Regelungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

Hinweis: Zu beachtende Vorschriften bei der Realisierung

Einschlägige Normen und Standards zum Schutz von Boden und Pflanzenbeständen, die bei der Baudurchführung zu beachten sind

- DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP 4 (sinngemäß): Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln.
- ZTV-Baumpfleger (2001): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger (Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, FLL), Troisdorf
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial (Ausgabe 05/1998). Die DIN 19731 beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z. B. die separate Lagerung unterschiedlicher Verwertungsklassen, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen. Die DIN bildet einen wichtigen Bezugspunkt für Ausschreibungen.
- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten (Ausgabe August 2002). Die DIN 18915 gilt für alle Bodenarbeiten, z. B. bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, für Pflanzarbeiten oder Rasen- und Saatarbeiten und findet im Garten- und Landschaftsbau häufig Verwendung. Sie enthält Vorgaben zur Bodenverbesserung, Zwischenbegrünung, Bodenbearbeitung und Pflege und enthält Prüfverfahren für die Beurteilung der Bodeneignung.

Diese Vorschriften sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung unabhängig von den Regelungsinhalten des Bebauungsplans zu beachten.

2.4.2 Eingriffsbeurteilung

Nicht zu vermeidende, erhebliche Eingriffe sind in geeigneter Weise zu kompensieren, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Dabei sind nur solche Auswirkungen des Bebauungsplans zur Beurteilung der Erheblichkeit heranzuziehen, die über das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB).

Gemäß § 34 BauGB ist im Plangebiet 11-9c hinsichtlich des Nutzungsmaßes von einer zulässigen Bebaubarkeit wie im benachbarten Bereich der Konrad-Wolf-Straße 45-46 auszugehen. Die Gebäudeflächen umfassen dort rund 20 % der Grundstücksfläche. Die Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze und Zufahrten) nahmen gemäß Vermessungsplan (zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-9) einen Anteil von ca. 36 % ein, so dass im benachbarten Bereich ein Versiegelungsgrad von ca. 56 % der Grundstücksfläche als Maßstab für das Bebauungsplangebiet 11-9c als bereits zulässig anzunehmen ist.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % ist im allgemeinen Wohngebiet eine zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen im Umfang von 3.908 m² zulässig, was einem Versiegelungsgrad von insgesamt 60 % (11.724 m²) des Wohnbaugrundstücks entspricht. Die nicht überbauten Flächen (40 % der Fläche des Wohngebiets = 7.816 m²) sind gemäß § 8 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen.

a) Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden

Die festzusetzende GRZ 0,4 ermöglicht im Plangebiet einschließlich der 50%igen Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Gesamtversiegelung von 60 % (= 11.724 m²) des 19.540 m² umfassenden Wohnbaugrundstücks. Es wird somit eine Zunahme der Bodenversiegelung von ca. 4 % (ca. 780 m²) im Vergleich zu der bereits zulässigen Gesamtversiegelung ermöglicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Versiegelung werden durch folgende Maßnahmen, bei denen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden, gemindert:

- Extensive Dachbegrünung (50 % der Dachflächen der Wohngebäude), ca. 3.900 m²
- Begrünung von mindestens 70 % der lediglich unterbauten Flächen von Garagen und Tiefgaragen auf einer mindestens 60 cm dicken Substratschicht, ca. 2.735 m²

Bei der extensiven Dachbegrünung sind die neu zu entwickelnden Leistungen des Bodens geringer als über den Tiefgaragen, die mit einer 60 cm dicken Substratschicht bedeckt werden. Unter Berücksichtigung der geringeren naturhaushaltswirksamen Funktionen der Dachbegrünungen wird durch sie eine versiegelungsmindernde Wirkung im Umfang von 2.540 m² erzielt.¹ Die zulässige **wirksame** Bodenversiegelung beträgt somit nur 9.184 m² (11.724 m² abzüglich 2.540 m²), was einem Versiegelungsäquivalenten von 47 % für das Plangebiet entspricht. Dem steht der zulässige Überbauungsgrad von 56 % gemäß § 34 BauGB gegenüber. Insgesamt werden also auf einem deutlich höheren Flächenanteil Bodenfunktionen wiederhergestellt, als dies aufgrund einer bereits zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB notwendig wäre. Da im Plangebiet nur Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen sind, erfolgen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens und es erübrigt sich eine differenziertere Bilanzierung für das Schutzgut.

Die Einbeziehung eines Teils des privaten Grundstücks in die Straßenverkehrsfläche betrifft 127 m², von denen ebenfalls nach bisherigem Planungsrecht eine Versiegelung bis zu 56 % zulässig wäre. In Anbetracht der für das geplante Wohngebiet relevanten Flächengrößen ist dieser Eingriff marginal und ändert die für das geplante allgemeine Wohngebiet positive Gesamtbilanz nicht wesentlich.

b) Eingriffsbewertung für das Schutzgut Wasser

Die geplante Überbauung und Versiegelung führen zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Abflusses. Dieser Eingriff in das Schutzgut Wasser durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Extensive Dachbegrünung (50 % der Dachflächen), ca. 3.900 m²
- Begrünung von mindestens 70 % der lediglich unterbauten Flächen von Garagen und Tiefgaragen auf einer mindestens 60 cm dicken Substratschicht, ca. 2.735 m².

Darüber hinaus gelangt das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser gemäß Entwässerungskonzept zur Versickerung. Aufgrund dieser Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleibt für das Schutzgut Wasser im Plangebiet keine erhebliche Beeinträchtigung.

c) Eingriffsbewertung für das Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Überbauung und Versiegelung führen zu einer Beeinträchtigung der lokalen Klimafunktionen durch Erwärmung (Stadtklima). Diese Beeinträchtigung wird durch die geplante Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen gemindert. Im Vergleich zu der bereits zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB werden durch die geplanten Maßnahmen auf einem

¹ Berechnungsansatz: Die intensive Begrünung der Garagen verfügt über 50 % Naturhaushaltswirksamkeit und die der Wohngebäude über 30 %.

deutlich höheren Flächenanteil Klimafunktionen wiederhergestellt, weshalb sich eine weitere Bilanzierung erübrigt.

d) Eingriffsbewertung für das Schutzgut Pflanzen/Tiere

Geplant ist ein zulässiger Versiegelungsgrad von 60 % inklusive Überschreitungs-GRZ. Der mit der Planung verbundene Verlust von Vegetationsflächen ist bis zu einer GRZ von 0,56 planungsrechtlich bereits zulässig. Das bedeutet, dass eine Sicherung der ökologischen Qualität der vorhandenen Freifläche auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht gewährleistet werden kann. Bei einer Ausnutzung des im Bebauungsplan vorgesehenen zulässigen Nutzungsmaßes wird von nicht überbauten und zu begrünenden Flächen im Umfang von 7.816 m² (40 % der Fläche des WA) ausgegangen. Zusammen mit den beabsichtigten Dachbegrünungen werden insgesamt bis zu 14.459 m² Flächen (7.816 m² nicht überbaute Fläche + 2.735 m² begrünte (Tief-)Garagendächer + 3.908 m² begrünte Dächer der Wohngebäude) als Habitate und Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen, während bei einer Bebauung nach § 34 BauGB unversiegelte Flächen in Umfang von nur rund 8.600 m² (44 % des WA) zwingend zu gewährleisten wären. Auch unter Berücksichtigung der geringeren naturhaushaltswirksamen Funktionen der Dachbegrünungen kann festgehalten werden, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen im Vergleich zur bereits zulässigen Bebauung zu erwarten sind. Da durch den Eingriff keine besonderen Biotop- oder Habitatfunktionen betroffen sind, werden durch die geplanten Dach- und (Tief)Garagenbegrünungen die Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen/Tiere über die eingriffsrechtlichen Anforderungen hinaus sogar gemindert.

Eingriffe in geschützten Baumbestand:

Die Kompensation für nicht vermeidbare Baumfällungen soll bei Realisierung der Planung nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung geregelt werden.

e) Eingriffsbewertung für Landschaftsbild/Erholung

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion findet nicht statt; stattdessen wird das Plangebiet landschafts- und ortsbildgerecht neugestaltet und damit aufgewertet.

Fazit

Insgesamt gehen die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im Geltungsbereich nicht über das bereits zulässige Maß der Bebauung gemäß § 34 BauGB hinaus. Es sind daher keine weiteren Festsetzungen zur Bewältigung des Eingriffs erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Weiternutzung der betreffenden Flächen als Sportanlagen ist zum Zeitpunkt der Ausgliederung und dem Verkauf der Flächen nicht beabsichtigt gewesen, so dass aktuell aufgrund der neuen Besitzverhältnisse eine Sportforumserweiterung als alternative Planungsmöglichkeit nicht in Erwägung gezogen wird.

Nachdem die Sportnutzung aufgegeben wurde und die Flächen aus dem Sportforum herausgetrennt und der bundeseigenen TLG Immobilien GmbH zugeordnet wurden, ist im Jahr 2000 in Vorbereitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Machbarkeitsstudie beauftragt worden. Im Jahr 2001 wurde ein städtebauliches Workshop-Verfahren mit dem Bezirksamt und dem Senat durchgeführt, mit dem folgende Ziele geprüft werden sollten: Realisierung von Sportanlagen für den Breiten-, Vereins- und Leistungssport, eines Hotels sowie von gastronomischen Einrichtungen und Handelsflächen für den Sportbereich. Daraufhin wurde bereits im Jahr 2001 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Als Art der Nutzung sollte Kerngebiet festgesetzt werden. Für dieses Planungsziel wurden jedoch über Jahre hinweg keine Käufer bzw. Nutzer gefunden, so dass diese Entwicklungsabsichten der Planflächen in den Jahren 2005/2006 eingestellt wurden.

Auch eine rein gewerbliche oder industrielle Nutzung der Grundstücksflächen wurde ausgeschlossen. Eine ausschließlich industrielle oder gewerbliche Planung würde dazu führen, dass die angrenzenden Wohnnutzungen entlang der Konrad-Wolf-Straße durch betriebliche Tätigkeiten wie vermehrter Lkw-Verkehr oder Produktions- und Anlagengeräusche beeinträchtigt werden könnten. Eine solche Beeinträchtigung der Umgebung soll jedoch vermieden werden. Darüber hinaus gab es in den zurückliegenden Jahren keinerlei Ansiedlungsbestreben seitens störungsarmer Gewerbebetriebe.

Somit bestehen für den Teilbereich des Bebauungsplans 11-9c keine weiteren Konzeptalternativen mehr. Eine Entwicklung des Geländes ist darüber hinaus ausschließlich im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher eine gemischte Baufläche M2 darstellt, möglich. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kann in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe des Plangebietes aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der vorhandenen und prognostizierten Belastungen durch Lärm, Wind/Klimafaktoren wurden die in den Fachgutachten angegebenen Verfahren und Rechenprogramme verwendet. Die Methodik zur Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse wird ebenso im entsprechenden Fachgutachten erläutert.

Die Erfassung des Biotopbestandes erfolgte durch örtliche Begehung. Ansonsten wurden Daten des Umweltatlas Berlin und des Landschafts- und Artenschutzprogramms ausgewertet.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung und der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich keine Erfordernisse zur Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung. Anpflanzungs- oder Pflegemaßnahmen, die einer Kontrolle bedürftig sind, sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Beachtung der Normen und Standards zum Schutz von Boden und Pflanzenbeständen sind üblicherweise Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit den Baufirmen und obliegen der behördlichen Überwachung.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Angaben zur Planung

Der Bebauungsplan 11-9c ist Teil eines zusammenhängenden Plangebiets nördlich der Konrad-Wolf-Straße und östlich des Weißenseer Wegs, das nach Aufgabe der früheren Nutzung durch das Sportforum Berlin entwickelt werden soll. Der ca. 2,2 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c ist der östliche Teil der drei Bebauungspläne 11-9a, 11-9b und 11-9c. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine unbebaute Freifläche. Aus Gründen der Erschließungsfunktion umfasst der Geltungsbereich auch den an die Freifläche angrenzenden Abschnitt der Konrad-Wolf-Straße bis zur Straßenmitte.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch und durch Ver- und Entsorgungsleitungen gut erschlossen. Das geplante Baugebiet mit einer Größe von ca. 2 ha soll als allgemeines Wohngebiet

(WA) festgesetzt werden. Im allgemeinen Wohngebiet sind außer Wohnungen nur ergänzende nicht störende Gewerbebetriebe zulässig; Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen und Ladengeschäfte sind nur eingeschränkt zulässig.

Es sollen drei Gebäudeblöcke mit Innenhöfen entstehen. Ein durchgrüntes Wohnumfeld wird durch ein Höchstmaß der Bebauung gesichert, das die zulässigen Gebäudeflächen auf 40 % der Fläche des allgemeinen Wohngebiets begrenzt. Nach Berücksichtigung der zusätzlich zulässigen Versiegelungsflächen für Nebenanlagen verbleibt ein Flächenanteil von 40 % der nicht überbaut werden darf und gärtnerisch angelegt werden muss. Zusätzlich sind Teile der Dachflächen über Garagen und Tiefgaragen sowie Teile der Dachflächen der Wohngebäude zu begrünen.

Auswirkungen durch Lärm- und Lichtbelastungen

In einem Schallgutachten sind die im Plangebiet und daran angrenzenden zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt worden, die vom Betrieb des Sportforums und vom Verkehr auf der Konrad-Wolf-Straße ausgehen. Daraus wurden planungsrechtliche Festsetzungen abgeleitet, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten in dem geplanten Wohngebiet ermöglichen und das Sportforum in seinem Bestand und seinen Entwicklungsspielräumen nicht beschränken. Hierzu gehören insbesondere die Bebauungsstruktur mit der Herstellung ruhiger Innenhöfe und der Ausrichtung einer Mindestzahl von Aufenthaltsräumen zum Hof, die Realisierung von Fenstern als Festverglasungen sowie Maßnahmen zur Sicherung eines maximalen Innenraumpegels in den Nachtstunden bei teilgeöffneten Fenstern. Die Ergebnisse des Schallgutachtens müssen bei der weiteren Planung der Gebäude berücksichtigt werden. Zusätzlich wurden die vorhandenen und zukünftig möglichen Spielfelder des Sportforums hinsichtlich vorschriftenkonformer Flutlichtanlagen untersucht und es wurde festgestellt, dass an den Baufeldgrenzen des Bebauungsplans keine „schädlichen Umwelteinwirkungen als Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen“ im Sinne der Licht-Leitlinie verursacht werden, so dass kein Immissionskonflikt vorliegt.

Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Die geplante Baufläche besteht derzeit aus einer Wiese mit kleineren Gehölzflächen. Die Fläche liegt seit Aufgabe der Nutzung brach, wird aber in regelmäßigen Abständen gemäht. Östlich, nördlich und westlich wird sie von Erschließungsstraßen des Sportforums umschlossen, die in Teilen als Sportflächen aufgegeben und veräußert werden sollen. Diese Flächen dienen auf Grundlage bestehender Geh- und Fahrrechte auch der Erschließung des geplanten Wohngebiets. Die vorhandene Wiese einschließlich der Gehölzflächen wird als Baugebiet ausgewiesen. 40 % der Fläche müssen jedoch von Überbauung frei bleiben und gärtnerisch angelegt werden, so dass dort neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen. Darüber hinaus müssen gemäß textlicher Festsetzung bei Realisierung von Garagen-/Tiefgaragen mindestens 70 % dieser Dachflächen und mindestens 50 % der Gebäudedachflächen begrünt werden; das entspricht rechnerisch 2.735 m² Dachflächen der Garagen-/ Tiefgaragen und 3.908 m² Dachflächen der Wohngebäude, wenn das zulässige Maß der Bebauung realisiert und vollständig ausgenutzt wird. Der Biotopwert der künftigen Freiflächen wird aufgrund der Gestaltung, intensiven Pflege und anderer Störungen einen geringeren Biotopwert haben als der Bestand. Dieser Eingriff in die Natur ist aber schon vor der Planaufstellung zulässig gewesen, weil es sich bei dem Plangebiet um den sogenannten Innenbereich handelt, in dem Bauvorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig sind. Von der Inanspruchnahme und Umgestaltung sind keine geschützten Biotope betroffen.

Der Baumbestand entlang der Straßen bleibt erhalten. Bei den Einzelbäumen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets soll im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung geprüft werden, welche Bäume erhalten bleiben können. Für notwendige Baumfällungen soll der Ersatz nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung geregelt werden. Dabei ist auch auf die Bestimmungen des Artenschutzes für Vogelarten und Fledermäuse zu achten.

Aus der durchgeführten Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ergeben sich keine Hindernisse für den Bebauungsplan.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima/Luft

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist durch die frühere Nutzung beeinflusst und hat keine über den normalen Schutzanspruch hinausgehende Bedeutung für den Naturhaushalt. In den Grundwasserspiegel, der ca. 30 m unter Flur liegt, wird nicht eingegriffen.

Nach den Bewertungskriterien des Berliner Umweltatlas gehört das Plangebiet aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur zu den Siedlungsgebieten mit weniger günstigen bioklimatischen Bedingungen. Eine für die Luftzirkulation bedeutende Kaltluftbahn, die durch zusammenhängende Grünflächen vom Volkspark Prenzlauer Berg über die Grünflächen im Umfeld von Obersee und Fauler See bis zu den Kleingartenanlagen im Umfeld des Malchower Wegs gebildet wird, verläuft nordwestlich des Plangebiets. Durch die zusätzliche Bebauung und den Vegetationsverlust kommt es zu einer stärkeren Erwärmung der Fläche, die aber nicht zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftbahn oder einer Verschlechterung des Bioklimas führt.

Auswirkungen auf das Landschafts-/Stadtbild

Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion hat die Fläche derzeit keine besondere Bedeutung; lediglich Straßenbaumreihen und ältere Einzelbäume sind als bedeutende Einzelelemente der Landschaft und des Stadtbildes von besonderem Wert. Das Stadtbild wird entsprechend seiner Lage und Bedeutung neugestaltet.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden. Westlich in Sichtweite des Geltungsbereichs befindet sich ein Denkmalbereich – die Denkmalgesamtanlage Sportforum Berlin am Weißenseer Weg 51 - 55, für die gemäß Denkmalschutzgesetz der Umgebungsschutz zu beachten ist. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung kann nicht festgestellt werden.

Prüfung von Alternativen

Standortalternativen und Konzeptvarianten wurden geprüft. Eine Erweiterung des Sportforums auf der Fläche wird nicht in Erwägung gezogen, da die nicht genutzte Fläche des Bebauungsplans aus dem Sportforum bereits ausgegliedert worden ist. Frühere Entwicklungsabsichten für ein Kerngebiet wurden nicht mehr verfolgt, weil über Jahre keine Nutzer gefunden werden konnten. Auch eine rein gewerbliche oder industrielle Nutzung der Grundstücksflächen wurde ausgeschlossen, weil diese die Umgebung vermehrt beeinträchtigen würde.

Überwachung der Umweltwirkungen

Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung und der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich keine Erfordernisse zur Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan 11-9c sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualifizierte Nachnutzung der brachliegenden und ungenutzten Flächen an der Konrad-Wolf-Straße geschaffen werden.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, an dem sich seine Festsetzungen, aber nicht ohne Berücksichtigung von Gestaltungsspielräumen auf Ebene der Objektplanung, orientieren. Danach soll auf dem Gelände des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-9c die Errichtung von Wohngebäuden, in drei Baublöcken mit leicht variierenden Geschossigkeiten (zwischen fünf bis sechs Vollgeschossen), ermöglicht werden. Da das Gebiet allseitig hohen Schallimmissionen ausgesetzt ist, sollen ruhige Wohnhöfe geschaffen und hinsichtlich der vorgesehenen Unterbringung der Stellplatzflächen zusätzlich „abgedeckt“ werden.

Die Umsetzung des Planungsziels, neuen Wohnraum zu schaffen, soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgen. Die Erschließung soll durch Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen (Konrad-Wolf-Straße im Bestand) gesichert werden.

Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplans sollen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Verhältnis zur unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Sportforum Berlin und der stark befahrenen Straße (Konrad-Wolf-Straße), die Anforderungen an eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die Belange der Weiterentwicklung des Ortsbildes, der Schutz zentraler Versorgungsbereiche, des Umweltschutzes, der Wirtschaft und des Verkehrs berücksichtigt werden.

Die mit dem Bebauungsplan 11-9c beabsichtigte bauliche Entwicklung und Nutzung soll in der Art erfolgen, dass das benachbarte Sportforum weder in seinem Bestand noch in seinen zu prüfenden Entwicklungsspielräumen eingeschränkt wird. Ziel der Festsetzungen ist, eine Wohnbebauung zu sichern und dabei einen uneingeschränkten Fortbetrieb der angrenzenden bestehenden Sportflächen einschließlich eigener Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß Entwicklungsrahmen des FNP können aus der Darstellung gemischte Baufläche M2 allgemeine Wohngebiete im Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe entwickelt werden. Die Größe des geplanten allgemeinen Wohngebietes liegt deutlich unter 3 ha, so dass hier gemäß Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP vom 20. Juli 2021) eine Entwicklungsfähigkeit gegeben ist. Auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird im vorliegenden Fall zurückgegriffen, da gemäß dem zugrunde gelegten Planungsziel der Schaffung von neuem Wohnraum der Anteil an Wohnnutzung im Plangebiet deutlich überwiegen soll. Gewerbliche Nutzungen sollen zum Schutz der Wohnruhe eingeschränkt werden.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die ca. 2,0 ha großen Flächen östlich der Konrad-Wolf-Straße 45-46 sollen gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, welche vorwiegend dem Wohnen dienen. Die geplante Festsetzung folgt so dem Ziel des Bündnisses für Wohnen im Bezirk Lichtenberg, welches die zeitnahe Schaffung von Wohnraum anstrebt, und trägt dazu bei, das in Berlin derzeit bereits feststellbare und aufgrund der aktuellen Prognosen noch weiter steigende Defizit an Wohnraum zu mindern.

Da im nahegelegenen Kreuzungsbereich (Weißenseer Weg/Konrad-Wolf-Straße) bereits Einzelhandelsnutzungen in Form des Nahversorgungszentrums vorhanden sind, soll diese im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO auf bestimmte Geschosse und bestimmte Teile des Baugebietes eingeschränkt werden. Mit **textlicher Festsetzung 1** soll geregelt werden:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur innerhalb des 1. Vollgeschosses entlang der Konrad-Wolf-Straße zulässig.

Um die baustrukturell störenden bzw. verkehrserzeugenden und potenziell in Konflikt mit dem Wohnen stehenden Gartenbaubetriebe und Tankstellen auszuschließen, sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO entsprechende Einschränkungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgen. Mit **textlicher Festsetzung 3** soll dementsprechend geregelt werden:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Während sich die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben nicht mit dem angestrebten Charakter dieses innerstädtischen Wohngebietes deckt, stünde die Zulässigkeit von Tankstellen direkt im Konflikt zur Wohnnutzung, die ohnehin einer erheblichen Schallimmission ausgesetzt ist. Ebenso wären Konflikte mit den benachbarten Baugebieten zu erwarten. Aufgrund der Ausprägung moderner Tankstellen mit einer flächenhaften Ausdehnung und hohem Störpotenzial, auch bedingt durch eine starke Verkehrserzeugung, lassen sich Tankstellen an diesem Standort nur schlecht ins geplante allgemeine Wohngebiet integrieren.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind u. a. auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Dazu zählen z. B. Einrichtungen für Heilgymnastik, Massagen und medizinische Bäder oder Saunen. Dagegen sind Kliniken oder Pflegeanstalten, für die gemäß 18. BImSchV Immissionsrichtwerte festgelegt sind, die unterhalb der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Werte liegen, aufgrund der Größe und Eigenart des Gebietes im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Derartige Einrichtungen erfordern die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauGB, was im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 11-9 c nicht beabsichtigt ist.

Die im nordöstlichen Teil des geplanten allgemeinen Wohngebietes liegende technische Infrastruktureinrichtung der Gasdruck-Regelanlage widerspricht nicht der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets, da die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Baugebiete als Ausnahme zugelassen werden können. Auf eine gesonderte Festsetzung wird daher verzichtet.

3.1.2 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)

Auf Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB soll mittels **textlicher Festsetzung Nr. 3** festgesetzt werden:

Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 qm wohnungsbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.

Durch die Festsetzung soll ein Mindestanteil förderfähigen Wohnraums im geplanten Wohngebiet gesichert werden. Die Festsetzung stellt auf den 25%-Anteil der WE-Zahl ab, der sich aus der rechnerischen Annahme ergibt, dass eine Wohneinheit (WE) über 100 m² Geschossfläche bzw. 75 m² Wohnfläche verfügt. Hiermit wird den Anforderungen des „Berliner Modells“ Rechnung getragen, die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 11-9c (31.01.2017) gültig waren. Angesichts der im Plangebiet realisierbaren wohnbezogenen Geschossfläche von 39.080 m² werden mit der Festsetzung Flächen für mindestens 98 förderfähige mietpreisgebundene Wohnungen gesichert.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur ist auch die Realisierung von 98 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen mit dem Projektträger vertraglich vereinbart worden. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. In den Jahren 2012 bis 2014 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 135.000 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Aktuell wird bis 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 266.000 Menschen prognostiziert. Allein um den akuten Bedarf zu decken sind in den nächsten Jahren jeweils 20.000 neue Wohnungen notwendig.

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gab es im Jahr 2015 noch 122.000 Sozialwohnungen, so wird ihre Zahl bis 2025 um rund 40 % auf rund 80.000 sinken. Demgegenüber liegt der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, weiterhin bei mehr als 50 %. Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für Wohnberechtigungsschein (WBS)-Inhaber im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 % (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 9,9 %).

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u. a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2012 noch bei 98,7 %, ist diese Kennziffer im Jahr 2015 auf einen Wert von 95,5 % gefallen. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 % notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 % ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt.

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl., S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 19. Mai 2020 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556d Abs. 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 343) und damit die sogenannte Mietpreisbremse verlängert. Mit der Verordnung wird die ganze Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sog. Mietpreisbremse im Zeitraum bis einschließlich 31. Mai 2025 weiter Anwendung findet. Damit darf die Miete in allen ab dem 1. Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das "Berliner Modell" in allen Bebauungsplanverfahren, die den Wohnungsneubau zum Gegenstand haben, anzuwenden. Durch vertragliche Vereinbarung mit dem Projektträger wurde sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 25 % der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex "Soziale Ungleichheit" mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9c liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ, GFZ

Für das allgemeine Wohngebiet sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 und 20 BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt werden.

Dies entspricht einer zulässigen Grundfläche für Hauptbaukörper von 7.816 m². In Verbindung mit der 50 %igen Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist ein Überbauungsgrad des allgemeinen Wohngebiets im Umfang von 11.724 m² zulässig.

Ermittlung der Geschossfläche

Im allgemeinen Wohngebiet sollen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 Stellplätze ausschließlich in Garagen und / oder Tiefgaragen untergebracht werden, um zusätzliche Schallemissionen in den Blockinnenbereichen zu vermeiden (vgl. Kapitel III 3.7 Sonstige Festsetzungen – Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen). Damit sich diese Regelung nicht negativ auf die Berechnung der Geschossflächen auswirkt, soll der Bebauungsplan gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mit **textlicher Festsetzung 6** festsetzen:

Im allgemeinen Wohngebiet bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die Nichtanrechnung von „Garagen in Vollgeschossen“ auf Grundlage von § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezieht sich nur auf Garagen in sonst anders genutzten Vollgeschossen, nicht jedoch auf eigenständige Garagengebäude, Parkhäuser bzw. Quartiersgaragen. Es soll ausgeschlossen werden, dass Vollgeschosse, die anteilig als Garagen genutzt werden, in die Ermittlung der Geschossfläche für Hauptnutzungen eingehen. Im Bebauungsplangebiet 11-9c sind sowohl anteilige Garagenflächen in Vollgeschossen der Hauptgebäude als auch eigenständige Garagengebäude realisierbar (näheres dazu s. Kapitel III 3.7 Sonstige Festsetzungen – Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen). Sofern eigenständige Garagengebäude die Bedingungen eines Vollgeschosses (siehe dazu § 2 Abs. 12 BauO Bln) erfüllen, sind sie auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Soweit es sich allerdings um bauliche Anlagen handelt, die nach der BauO Bln in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben sie gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Um eine zusätzliche bauliche Verdichtung über die festzusetzende GFZ von 2,0 in Form von Dach- oder Staffelgeschossen zu vermeiden, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die **textliche Festsetzung 7** zur Einbeziehung aller als Aufenthaltsräume nutzbarer Flächen aufgenommen:

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse gelten bei entsprechender Ausführung nicht als Vollgeschosse, können aber, sofern sie nicht explizit im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen realisiert werden und dann bis zu 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ausmachen. Dies würde zu zusätzlichen Bedarfen an sozialen Infrastruktureinrichtungen und zusätzlichem Anwohnerverkehr führen, welche in der standardmäßigen Betrachtung der Auswirkungen basierend auf den Geschossflächen in den Vollgeschossen nicht berücksichtigt werden würden. Ebenso wären die Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht bei der Berechnung des Anteils mietpreisgebundener Wohnungen zu berücksichtigen. Mit der textlichen Festsetzung wird somit sichergestellt, dass Nicht-Vollgeschosse sowohl bei der Berechnung des Nutzungsmaßes als auch bei der Ermittlung der Wohnfolgebedarfe und des Anteils mietpreisgebundener Wohnungen gleich behandelt werden wie Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse

Neben der Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt die Festsetzung von Geschossigkeiten in Form von Mindest- und Höchstmaßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO.

So sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude entstehen, die mindestens 5 Vollgeschosse und maximal 6 Vollgeschosse aufweisen. Bei der Ausschöpfung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen ergibt sich eine durchschnittliche Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen. Dennoch soll aus städtebaulichen Gründen ein weiteres zulässiges Vollgeschoss gesichert werden, um die Gestaltungsfreiheit für den künftigen Bauherrn zu erhöhen. Mit der Festsetzung des Mindestmaßes wird dagegen den schalltechnischen Anforderungen Rechnung getragen. Die Festsetzung von mindestens fünf Vollgeschossen stellt sicher, dass die Lärmemissionen der angrenzenden Bereiche des Sportforums sowie der Konrad-Wolf-Straße wirkungsvoll abgeschottet werden und ruhige Innenhöfe entstehen können. Zum anderen soll mit der variablen Geschossigkeit die Möglichkeit eröffnet werden, auf die sehr heterogene Stadtstruktur mit 4- bis 11-geschossigen Wohnhäusern entlang der Konrad-Wolf-Straße zu reagieren.

Da es sich bei den festzusetzenden Baugrenzen nicht um Baukörperfestsetzungen handelt (auch nicht um erweiterte), ist bei der späteren Ausführung der Baukörper darauf zu achten, dass die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln (0,4 H) eingehalten werden. Die Tiefe der jeweiligen Baufenster von 18 m, die Abstände zwischen den Blöcken von 14 m sowie die Abstände zu den Nachbargrundstücken lassen dafür ausreichend Raum.

Begründung der Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO

Die geplante Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 überschreitet die Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, welche im allgemeinen Wohngebiet bei einer GFZ von 1,2 angesiedelt ist, um 0,8.

Die Überschreitung der Obergrenze erfolgt im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden **städtebaulichen Gründen**:

Zentrale Lage des Plangebiets / Nachhaltige Stadtentwicklung / Übergeordnete Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst. In dieser Lage ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotenziale geboten. Darüber hinaus entspricht die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes in dieser Lage den Zielstellungen des Landes Berlins und des Bundesgesetzgebers, neue Baugebiete im Sinne der Innenentwicklung vorwiegend in bereits baulich geprägten Bereichen (Innenbereich) auszuweisen.

Diese übergeordneten Ziele werden u. a. durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit einer gemischten Baufläche M2 bestätigt. Gemäß Entwicklungsrahmen des FNP können aus der Darstellung gemischte Baufläche M2 allgemeine Wohngebiete im Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe entwickelt werden. Darstellungen einer gemischten Baufläche M2 entsprechen gemäß Erläuterungen zum Flächennutzungsplan Gebieten im innerstädtischen Bereich mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte.

Darüber hinaus sind im Land Berlin bereits seit längerem sich weiter verschärfende Defizite bei der Wohnungsversorgung festzustellen, die auf dem Wohnungsmarkt zu steigenden Mietpreisen im Bestand führen. Es ist abzusehen, dass auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Abnahme der Haushaltsgrößen hier auch mittelfristig keine Entspannung zu erwarten ist. Diese Entwicklung betrifft vor allem auch die Innenstadt. Hier sind wegen steigender Mieten bereits Verdrängungseffekte zu beobachten. Im Plangebiet bietet sich die Möglichkeit, durch verdichteten Wohnungsneubau eine erhebliche Anzahl neuer Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst kann die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und für einen weiten Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Sie schützt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen an der Peripherie vor einer Inanspruchnahme durch die

Siedlungsentwicklung und vermeidet gleichzeitig Verkehr. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 kennzeichnet den im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c gelegenen Standort an der Konrad-Wolf-Straße als Einzelstandort mit einer Wohnungsmenge von mehr als 200 WE und einer kurzfristigen Realisierungseinschätzung und gibt damit Hinweise auf die aus gesamtstädtischer Sicht beabsichtigte Bebauungsdichte.

Immissionsschutz

Die Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auch aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage zwischen zwei unterschiedlichen Lärmquellen gerechtfertigt. Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich in einer erheblich durch Lärm vorbelasteten Umgebung, welche durch das nördlich angrenzende Sportforum sowie die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche der Konrad-Wolf-Straße gebildet werden. Gemäß dem in der Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik (LK Argus; Dezember 2012, letzte redaktionelle Überarbeitung 08.03.2013) enthaltenden Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt im Bereich der Konrad-Wolf-Straße eine sehr hohe Lärmbelastung für die Nacht bzw. eine hohe Lärmbelastung am Tage vor. Vor diesem Hintergrund stellt die Berücksichtigung der Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur, d.h. eine Auseinandersetzung mit der Belastungssituation an den Schall zugewandten Seiten sowie die Schaffung von ruhigen, schallabgeschirmten Bereichen, eine Voraussetzung für eine Überplanung des zwischen der Konrad-Wolf-Straße und des Sportforums gelegenen Bereichs mit lärmsensiblen Nutzungen dar. Die geplante Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für die GFZ ist erforderlich, um die vorgesehene Mindestgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen sowie die Realisierung von geschlossenen Raumkanten zu sichern und somit die weitgehende Abschirmung der dahinter gelegenen Grundstücksteile vor den Emissionen der Konrad-Wolf-Straße als auch des Sportforums erreichen zu können.

Orientierung am städtebaulichen Umfeld

Das Umfeld des Bebauungsplangebiets ist durch eine Bebauung aus unterschiedlichen Epochen der baulichen Entwicklung Berlins geprägt, deren Gemeinsamkeit in einer vergleichsweise hohen Nutzungsintensität der Grundstücke besteht. Das Einhalten der Obergrenzen für das Nutzungsmaß würde zu einer für das Umfeld untypisch geringen Bebauungsdichte führen, so dass das Ortsbild nicht entsprechend der im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Struktur fortentwickelt werden könnte. Mit im Mittel und mindestens fünf zulässigen Vollgeschossen wird die übliche Höhe der Berliner Blockstruktur aufgenommen. Niedrigere Geschossigkeiten sind eher Ausdrucksform vorstädtischer Siedlungsformen und der Lage im Stadtgebiet Berlins (wenige Fahrminuten vom Alexanderplatz entfernt) nicht angemessen für diesen Bereich.

Aufgrund der Höhe des Nutzungsmaßes und der Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 zudem geregelt, dass gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Hiermit soll u. a. eine weitere bauliche Verdichtung mit etwaigen Staffelgeschossen, welche als Nicht-Vollgeschosse nicht in die Geschossfläche eingerechnet werden würden, im Bebauungsplangebiet vermieden werden.

Die Überschreitungen der Obergrenzen werden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch **Umstände oder durch Maßnahmen** ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Nachteilige Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen dadurch vermieden werden, dass Stellplätze ausschließlich in Garagen und / oder

Tiefgaragen zugelassen werden (TF 4). Offene Stellplatzanlagen, welche zusätzliche Geräuschbelastungen z. B. in die Innenhöfe tragen könnten, werden ausgeschlossen (ebenfalls TF 4). Außerdem wurde vertraglich gesichert, dass Aus- und Zufahrten zu Garagen eingehaust werden müssen.

- Darüber hinaus sichert die beabsichtigte textliche Festsetzung Nr. 8, dass mindestens 70 % der Garagen- und Tiefgaragendächer innerhalb des Plangebietes mit einer mind. 60 cm hohen Erdschicht zu begrünen sind. Für die Bewohner des Gebietes werden damit weitere nutzbare Freiflächen im Plangebiet geschaffen und es wird eine optische Aufwertung des Wohnumfeldes in den Blockinnenbereichen bewirkt.
- Die im Plangebiet gelegenen Flächen weisen aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Eignung für die Errichtung neuer Wohnungen auf. Die bauliche Entwicklung der Flächen trägt im gesamtstädtischen Kontext somit auch zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei.
- Durch die geplanten Überschreitungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse feststellbar. Die in Berlin erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Belichtung, Belüftung und Besonnung sind in ausreichendem Maß gegeben.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die bauliche Nutzung in einer hocherschlossenen Lage ebenfalls nicht entstehen, der Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor der Außenerweiterung ist eingehalten. Durch die Unterteilung der städtebaulichen Struktur in drei Blöcke werden klimatische Beeinträchtigungen minimiert, da ein Luftaustausch zwischen der Konrad-Wolf-Straße und dem Sportforumsgelände weiterhin stattfinden kann. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht (siehe Umweltbericht).
- Vertragliche Verpflichtungen sehen darüber hinaus vor, dass die Grundstückseigentümerin in fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen öffentlichen Kinderspielplatz auf einer eigenen Fläche herstellt und diesen an den Bezirk kostenfrei übergibt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzung zur Bauweise. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie über eine ergänzende textliche Festsetzung geregelt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Form von Baufenstern. Diese sollen so festgesetzt werden, dass einerseits ausreichend Spielraum für die Einordnung von Baukörpern verbleibt, jedoch das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept, welches eine Ausbildung von Blockstrukturen vorsieht, klar erkennbar ist. Die als überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 9.500 m². Dem gegenüber steht eine zulässige GRZ von 0,4, die einer hauptbaukörperbezogenen Grundfläche von 7.816 m² entspricht.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Konrad-Wolf-Straße bis zur Straßenmitte ein; sie wird als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinie im Sinne der Bestandssicherung festgesetzt.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche beinhaltet auf Grundlage einer Abstimmung zwischen der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Grundstückseigentümerin eine Teilfläche des Flurstücks 143 (Fläche des geplanten Wohngebiets), um eine Mindestbreite des öffentlichen Gehweges von 3,0 m sicherstellen zu können. Hierfür bedarf es entlang der Konrad-Wolf-Straße einer Inanspruchnahme eines ca. 0,5 m - 1,1 m schmalen Streifens des Flurstücks 143 mit einer Fläche von insgesamt 127 m² (siehe dazu auch Kap. III 3.9 Städtebaulicher Vertrag).

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB soll festgesetzt werden: *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung 18)*. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezügliche Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt.

3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches zwischen der Konrad-Wolf-Straße und dem Sportforum Berlin besteht eine erhebliche Vorbelastung durch unterschiedliche Lärmimmissionen. Außerdem befindet sich nördlich an das Sportforum angrenzend das Gelände einer Brauerei, welches ebenfalls für Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung sorgt. Da die Planungsziele die Entwicklung von Wohnnutzungen zum Inhalt haben, wurde eine schalltechnische Untersuchung (siehe Kap. I 3.8.2 Schalltechnische Untersuchung) in Auftrag gegeben, in der die Immissionsbelastungen untersucht und bewertet werden. Neben den verkehrlichen Emissionen untersucht die schalltechnische Untersuchung die in den Geltungsbereich einwirkenden Schallimmissionen des Sportforums sowie die gewerblichen Auswirkungen der Brauerei. Zur Erhaltung der Entwicklungsmöglichkeiten des Sportforums wurde zudem eine Prognose über die zukünftig nicht auszuschließenden möglichen Immissionen bei vollständiger Ausschöpfung des Entwicklungsspielraumes erstellt und deren Auswirkungen bewertet.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist die Entwicklung des Geländes im Geltungsbereich mit einer Wohnnutzung im Einklang mit der angrenzenden deutschlandweit bedeutsamen Sporthalle, in der sich verschiedenste Sportanlagen für den Breiten- und Spitzensport befinden und die gleichzeitig Olympiastützpunkt ist. Die Entwicklung von Wohnungen im Geltungsbereich soll daher in keinem Fall dazu führen, dass der Sportbetrieb in seiner heutigen Form oder seine Anpassungen an zukünftige Erfordernisse in Frage stehen oder beschränkt werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsbelastungen ausgehend von der Konrad-Wolf-Straße zu Tag-Beurteilungspegeln von bis zu 69,0 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegeln von bis zu 64,8 dB(A) führen. An den Seitenfassaden (in 15 m Tiefe) treten Tag-Beurteilungspegel von bis zu 63,4 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von bis zu 59,2 dB(A) auf. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für „allgemeines Wohngebiet-Verkehr“ von 55 / 45 dB(A) am Tage und in der Nacht deutlich überschritten.

Die Berechnungen hinsichtlich der Gewerbenutzung der Brauerei am Weißenseer Weg ergeben, dass an keinem Immissionsort im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm festzustellen ist.

Die Belastungen ausgehend vom Sportforum Berlin führen für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) im ungünstigsten Zeitraum (innerhalb der Ruhezeiten So 13 bis 15 Uhr) sowie entlang der nördlichen Gebädefassaden zu Beurteilungspegeln von maximal 69,8

dB(A). Aufgrund der Zuwegungen zum Sportgelände (im Maximalfall) werden im Bereich der ehemaligen Steffenstraße (Flurstücke 145) lokal begrenzt Pegel bis zu 76,2 dB(A) ermittelt. Im Rahmen der Untersuchung wurde auch festgestellt, welche Beurteilungspegel an den seitlichen Baugrenzen anliegen und bis in welche Tiefe, die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Als Beurteilungsvorschrift wird hier die 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ angewendet, welche für den betreffenden Zeitraum in der Ruhezeit im WA einen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) vorsieht. An den Baugrenzen zum Sportforum werden somit die Immissionsrichtwerte deutlich überschritten, so dass die vorliegenden Immissionskonflikte im Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen als Vorkehrungen abwäglich gerecht behandelt werden müssen.

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. In gewachsenen Siedlungsstrukturen ist der Trennungsgrundsatz nicht immer strikt zu befolgen. Besonders bei Planungen im Bestand sind Festsetzungen zu treffen, um den beiderseitigen Interessen der grundsätzlich unverträglichen Nutzungen Rechnungen zu tragen.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man eine gewerblich geprägte Nutzung zwischen der Konrad-Wolf-Straße und dem Sportforum ansiedeln. Eine Wohnnutzung sollte aufgrund des Verkehrs- und Sportlärms vermieden werden. Eine ausschließlich gewerbliche Planung würde allerdings dazu führen, dass die angrenzenden Wohnnutzungen entlang der Konrad-Wolf-Straße durch gewerbliche Tätigkeiten beeinträchtigt werden könnten. Eine solche Beeinträchtigung der Umgebung soll jedoch vermieden werden. Darüber hinaus gab es in den zurückliegenden Jahren keinerlei Ansiedlungsbestreben seitens störungsarmer Gewerbebetriebe, so dass die vormalige Planungsabsicht (Festsetzung eines Kerngebietes) im Sinne der Schaffung dringend benötigten Wohnraums angepasst wurde. Auch eine Zonierung innerhalb des Plangebiets z. B. aus gewerblichen Nutzungen entlang der Grenze des Sportforums und einer Wohn- oder Mischnutzung entlang der Konrad-Wolf-Straße ist nicht umsetzbar. Zum einen ist die erforderliche Nachfrage nach gewerblichen Einrichtungen nicht vorhanden, um die entsprechend notwendigen Gebäudeteile zur Abschottung dahinterliegender Wohnnutzungen errichten zu können. Zum anderen würde dies zur Schwächung bzw. zur Aufhebung der Wirksamkeit der Schallabschirmung durch die Blockstruktur führen, da nun auch gewerbliche Schallemissionen im Blockinnenbereich möglich wären und damit für das Wohnen keine lärmabgewandten Bereiche mehr bestünden.

Die betreffende Freifläche zählte vor der Übernahme und anschließenden Veräußerung durch den Liegenschaftsfonds zum Gelände des Sportforums Berlin. Im Rahmen einer theoretischen Weiternutzung der Fläche würde eine Unterbringung von ergänzenden ungedeckten Sportanlagen voraussichtlich zu einer Überschreitung von schalltechnischen Orientierungswerten für die nahe gelegene Wohnnutzung führen. Für eine Weiternutzung der Flächen durch das Sportforum bestand auch nicht der Bedarf, so dass eine Ausgliederung der Flächen aus dem Sportforum erfolgte.

Die Beibehaltung des faktischen Status Quo (ungenutzte/brachgefallene Freifläche) soll ebenfalls nicht erfolgen. Die Nutzung als unbeplante Freifläche wäre gemäß dem Trennungsgrundsatz schalltechnisch zwar positiv zu bewerten, da dies keine schutzbedürftige Nutzung darstellt. Dieser Zustand hat jedoch dazu geführt, dass das Plangebiet (einschließlich der benachbarten Bereiche bis an den Weißenseer Weg) bezüglich des Stadtbildes deutlich negativ geprägt ist. Dieser städtebaulich ungeordnete Zustand soll daher nicht beibehalten werden. Zusätzlich würde eine Freihaltung der Fläche gemäß dem vorliegenden Schallgutachten zu einem Lärmkonflikt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung bei voller Ausschöpfung der Entwicklungsperspektiven des Sportforums führen. Eine bauliche Entwicklung ist somit auch im Sinne einer Lärmbarriere angebracht.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist es bauleitplanerisch sinnvoll, wenn man bei der Nachnutzung von Flächen unter Wahrung der Schutzanforderungen verstärkt Wohnnutzungen integriert. Aus diesem Grund soll im Geltungsbereich auf eine gewerbliche geprägte Nutzung entlang der Konrad-Wolf-Straße verzichtet werden.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Trotz der errechneten Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr als auch durch die Nutzung des Sportforums soll innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (z. B. Schallschutzwände) verzichtet werden. Schallschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm schützen können. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich jedoch städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken. Zudem sollten Schallschutzwände möglichst nah an Schallquellen aufgestellt werden, um eine optimale Wirkung zu erzielen. Sowohl im Bereich der Konrad-Wolf-Straße als auch im Bereich des Sportforums ist die Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle jedoch nicht möglich. Das Sportforum mit den jeweiligen lärmzeugenden Sportplätzen ist so groß, dass eine Lärmschutzwand vor der Wohnbebauung keine ausreichende Wirkung entfaltet. Im Bereich der Konrad-Wolf-Straße würde eine Lärmschutzwand dagegen dazu führen, dass sich das direkte räumliche Umfeld abschottet und ein Gefühl der räumlichen Einengung einstellt und kein urbaner und belebter Straßenraum mit Vorgärten und vereinzelt Geschäften entstehen kann. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden werden somit für den Geltungsbereich nicht in Erwägung gezogen.

Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus

Die lärmintensive Lage des Geltungsbereiches wurde bereits auf der Ebene der städtebaulichen Zielentwicklung berücksichtigt. Die Entwicklung einer Blockstruktur als städtebauliches Element (Sicherung durch überbaubare Grundstücksflächen) erfolgt aufgrund der damit verbundenen Möglichkeit, eine Schallabschirmung bereits auf der städtebaulichen Ebene zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung der Baugrenzen in Form der Blockstrukturen sowie der Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes der zu realisierenden Vollgeschosse ist die Umsetzung eines lärmrobusten Städtebaus, welcher die Schaffung von ruhigen und lärmabgewandten Seiten im Blockinneren ermöglicht, gegeben.

Ergänzt werden die zeichnerischen Festsetzungen und Nutzungsmaßfestsetzungen durch eine vertragliche Vereinbarung mit der Grundstückseigentümerin. Zur Sicherung geschlossener Blockstrukturen mit Ausnahme der blockinternen Durchwegung wurde vertraglich gesichert, dass die Gebäude innerhalb der Baugrenzen weitgehend als geschlossene Blockstrukturen zu errichten sind. Öffnungen sind entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nur in den Blockzwischenräumen in einer Breite von maximal 13 m zulässig (s. a. Kap. III 3.9 Städtebaulicher Vertrag). Diese vertragliche Regelung zu den geschlossenen Blockstrukturen (nicht zu verwechseln mit einer „geschlossenen Bauweise“ i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO) dient dem Schutz vor Lärm, indem durch sie ausreichend ruhige lärmabgewandte Innenhöfe auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse gesichert werden und Öffnungen

auf ein Minimum begrenzt werden. Mit der Regelung werden zur Gewährung einer Durchwegung der Blockinnenbereiche Öffnungen in den schallabgewandten Blockzwischenräumen zugelassen, die jeweils Breiten von maximal 13 m haben dürfen. Das Schallgutachten hat festgestellt, dass trotz dieser Öffnungen eine ausreichende Schallabschirmung in den Innenhöfen gewährleistet wird.

Festsetzung von Grundrissbindungen

Um die Auswirkungen durch den Verkehrs- und Sportlärm abzumildern, soll eine Festsetzung aufgenommen werden, welche die anteilige Anordnung von Aufenthaltsräumen innerhalb der Wohnungen zur ruhigen Blockinnenseite regelt (sog. „Grundrissbindung“) und sich somit positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll mit **textlicher Festsetzung 10** festgesetzt werden:

Im allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Lärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit jeweils mindestens einem Fenster

- *in der Fläche A1-A2-A13-A14-A1 zu der lärmabgewandten Seite entlang der Linie A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11,*
- *in der Fläche B1-B2-B4-B9-B1 zu der lärmabgewandten Seite entlang der Linie B5-B6-B7-B8,*
- *in der Fläche B16-B17-B18-B11-B16 zu der lärmabgewandten Seite entlang der Linie B12-B13-B14-B15 beziehungsweise*
- *in der Fläche C1-C2-C4-C5-C1 zu der lärmabgewandten Seite entlang der Linie C7-C8-C9-C10-11-C12-C13*

ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Bei diesen Linien handelt es sich um die lärmgeschützten Innenfassaden der geplanten Baublöcke. Dabei stehen die Linien mit dem Buchstaben A für den westlichen Block, die mit dem Buchstaben B für den mittleren Block und die mit dem Buchstaben C für den östlichen Block. Die Giebelseiten der vorgesehenen Blocköffnungen gehören aufgrund von anteiligen Beeinträchtigungen durch Sport- und Verkehrslärm nicht zu diesen lärmabgeschirmten Bereichen.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem überwiegenden Teil der Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum auf der lärmabgewandten Seite liegt und jederzeit über ein geöffnetes Fenster natürlich belüftet werden kann, ohne die erforderlichen Innenraumpegel für Aufenthaltsräume zu überschreiten.

Abweichung von der Berliner Musterfestsetzung, die einen 50 %-Ansatz vorsieht

Gegenüber der im Festsetzungskatalog der Senatsverwaltung enthaltenen Musterfestsetzung 5.12 zur Grundrissregelung erfolgt mit der getroffenen Festsetzung eine Anpassung der abzuwendenden Räume von Wohnungen von „*mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*“ auf „*mindestens ein Aufenthaltsraum*“. Eine Abweichung von der Muster-TF ist gemäß Lärmleitfaden grundsätzlich mit entsprechender Begründung möglich. Der Lärmleitfaden führt dazu auf Seite 101 aus: „*Die Grundrissregelung kann vor allem im Geschosswohnungsbau in bestimmten Fällen problematisch sein, weil sie einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern würde, z. B. für Wohnungen an Blockecken, bei tieferen oder quadratischen Gebäuden etc. Für solche Fälle sollte die o. g. Sonderregelung [Anm. der Red. siehe TF 11] festgesetzt werden.*“

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht Gebäudetiefen von bis zu 18,00 m. Besonders kleinere Wohnungen könnten damit bei Ausrichtung der Hälfte der Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite praktisch nur in einem geringen Umfang realisiert werden. Diese sind jedoch aufgrund des demographischen Wandels (mehr alleinstehende ältere Menschen) sowie aktueller Lebensmodelle (mehr Single-Haushalte) derzeit am meisten auf dem Wohnungsmarkt in Berlin, so auch im Bezirk Lichtenberg, nachgefragt und werden dringend benötigt, so dass

durch den Bebauungsplan 11-9c überwiegend diese Wohnungstypen ermöglicht werden sollen. Gestützt wird diese Einschätzung auch durch Ergebnisse des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, welches im Rahmen des Mikrozensus aus dem Jahr 2018 eine Gegenüberstellung der jeweiligen Haushaltsgrößen bezogen auf die Gesamtanzahl der Privathaushalte vorgenommen hat. In der Statistik wird deutlich, dass von den ca. 2,03 Mio. Privathaushalten in Berlin ca. 1,07 Mio. Einpersonenhaushalte und ca. 0,57 Mio. Zweipersonenhaushalte ausmachen. Lediglich 0,38 Mio. Haushalte beherbergen drei oder mehr Personen, was eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen ergibt und einen Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten von über 80 % ausmacht. (Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>) Aus diesen Gründen sollen mit dem Bebauungsplan 11-9c die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines möglichst hohen Anteils kleiner Wohnungen geschaffen werden, indem auf Grundrissbindungen, die dies – jedenfalls im Falle der Realisierung größerer Gebäudetiefen – erschweren würde, verzichtet wird. Bei Einhaltung der Muster-Grundrissregelung würden im Falle der Realisierung größerer Gebäudetiefen (ab 15,0 m / 16,0 m) folgende Einschränkungen für eine höhere Anzahl kleiner Wohnungen gelten: Würde der Investor z. B. vorwiegend Ein-, Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen in gleichen Anteilen schaffen wollen, müssten bei Umsetzung der Musterregelung sämtliche Aufenthaltsräume der Ein-Zimmerwohnungen, jeweils ein Aufenthaltsraum der Zwei-Zimmerwohnungen und jeweils zwei Aufenthaltsräume der Drei-Zimmerwohnungen zur Blockinnenseite ausgerichtet werden. Damit müssten vier von sechs Aufenthaltsräumen von der Lärmseite abgewandt liegen. Der dafür notwendige Platz stünde jedoch – auch unter Berücksichtigung der Ausnahme für die Eckbereiche der Blöcke und auch bei Anordnung der Erschließungsflächen und Nebenräume zur lärmzugewandten Seite – nicht zur Verfügung. Zwar ließe sich das mit einem Wohnungsschlüssel von ausschließlich Zwei- und Vier-Zimmerwohnungen umgehen (hier wäre jeweils eine hälftige Verteilung der Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite möglich), ein solches Wohnungsangebot würde jedoch nicht dem o. g. dringenden Bedarf entsprechen. Auch in Lichtenberg ergibt sich trotz des höheren Familienanteils im Vergleich zu anderen Bezirken, ein zunehmender Bedarf an kleineren Wohnungen. Die beschriebene Verteilungsproblematik ließe sich auch nicht durch die Anordnung der Nebenräume, wie Küche und Bad zur verlärmten Seite beheben, da bei einer wechselseitigen Verteilung von Nicht-Aufenthaltsräumen auf der Lärmseite und Wohnraum auf der ruhigen Seite der eingangs zitierte unangemessen hohe Erschließungsaufwand entsteht – jedenfalls ab einer bestimmten Gebäudetiefe – und weniger nutzbare Wohnfläche verbleibt. Die Grundrissplanung wäre ineffizient. Darüber hinaus werden Küchen zunehmend in den Wohnraum integriert, so dass eine entsprechende Organisation der Grundrisse vielfach keine ausreichende Lösung der Lärmproblematik liefert. Da die Grundrissregelung zudem im gesamten Plangebiet gilt, besteht auch nicht die Möglichkeit, unterschiedliche Wohnungstypen an unterschiedlichen Stellen im Baugebiet zu verteilen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Abweichung von der Musterfestsetzung dazu dient, mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch im Falle der Planung größerer Gebäudetiefen ab 15,0 m / 16,0 m dem Bedarf an kleinen Wohnungen ausreichend gerecht zu werden. Der Plangeber ist sich dabei darüber bewusst, dass die Musterregelung darauf basiert, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung als Schlafräume genutzt werden und dass eine Nachtruhe bei geöffnetem Fenster sowie auch die mit „durchgesteckten Wohnungen“ erzielte bessere Möglichkeit der Durchlüftung der Wohnung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Diesem Belang wird vorliegend für die Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen – „mindestens ein Aufenthaltsraum zur ruhigen Seite“ entspricht hier der Musterfestsetzung „mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite“ – Rechnung getragen. Für größere Wohneinheiten ab der Drei-Zimmerwohnung wird jedoch mit der Abweichung von der Musterregelung in Kauf genommen, dass in diesen Wohnungen mehr als die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmbelasteten Seite liegen darf und in diesen eine Nachtruhe nicht bei vollständig geöffnetem Fenster möglich sein wird. Dies wird im Bebauungsplan 11-9c im Interesse der Schaffung einer höheren Zahl Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen in Kauf genommen.

„Eckwohnungen“ ohne lärmabgewandte Seite – Nachteile für die natürliche Belüftung

Von der Grundrissregelung werden Wohnungen ausgenommen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Dies trifft in erster Linie für Eckwohnungen in den städtebaulichen Blockrandstrukturen zu. Diese Wohnungen verfügen über keine dem Lärm abgewandte Seite, so dass ein „durchgesteckter“ Grundriss nicht bzw. nur bei sehr großen Wohnungen, die bis in die seitlichen Blockflügel reichen, möglich wäre. Davon abgesehen weisen die geplanten Blockstrukturen prinzipiell eine sehr gute Schallrobustheit aus, da sie für den weit überwiegenden Anteil der Wohnungen eine lärmabgewandte Seite bieten. Zwar ließe sich die Anzahl der Blockecken und damit die Anzahl nicht „durchgesteckter Wohnungen“ reduzieren, indem die vorgesehenen drei Baublöcke auf zwei oder einen Block reduziert werden, dies würde jedoch zu einer deutlich geringeren Ausnutzung des Baugrundstücks führen. Zudem würden derart große und zusammenhängende bauliche Strukturen nicht dem örtlichen Stadtbild entsprechen. Die zu erwartende Anzahl der Wohnungen, die über keinen Aufenthaltsraum zu einem lärmabgewandten Bereich verfügen, wird aus diesen Gründen in Kauf genommen.

Für diese „Eckwohnungen“ sind auch die Möglichkeiten der natürlichen Belüftung eingeschränkt bzw. nicht möglich. Für die vom Verkehrslärm betroffenen Bereiche kann über besondere bauliche Vorkehrungen der Fenster dennoch eine natürliche Belüftung auch von der Straßenseite gewährleistet werden. Diese Anforderungen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 11 gesondert geregelt (s. u.).

Eine vergleichbare Regelung zur Sicherstellung der natürlichen Belüftung für die vom Sportlärm betroffenen Wohnungen in den nördlichen Blockecken ist dagegen nicht möglich, da hier für die Aufenthaltsräume von Wohnungen grundsätzlich eine Festverglasung vorzusehen und damit ein Öffnen oder Kippen des Fensters ausgeschlossen ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 13). Die zu erwartende Anzahl der Wohnungen, die einseitig zum Sportlärm ausgerichtet und mit Festverglasungen zu versehen sind, wird jedoch in Kauf genommen, da städtebauliche Alternativen oder andere aktive Schallschutzvorkehrungen zum Schutz vor Sportlärm (siehe Abschnitt zur Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen) nicht möglich sind. Zudem ist die Anzahl dieser Wohnungen sehr begrenzt und die Wahrung der gesunden Wohnbedingungen kann grundsätzlich auch über schallgedämmte technische Belüftungssysteme sichergestellt werden. Darüber hinaus bieten sich dem Bauherrn ergänzende individuelle bauliche Maßnahmen im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“, die zwar außerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes liegen, aber dennoch im Rahmen der Umsetzung der Planung helfen können, die Anforderungen an die 18. BImSchV und die TA-Lärm zu erfüllen und das erforderliche Maß an individueller Gestaltungsfreiheit und gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten (siehe dazu die Ausführungen zu den alternativen „Maßnahmen gleicher Wirkung“ im Abschnitt zum Schutz vor Sport- und Gewerbelärm). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in diesen untergeordneten Fassadenbereichen, in denen einseitig zum Sportlärm ausgerichtete Wohnungen ohne zu öffnende Fenster zu erwarten sind, keine sinnvolle andere Maßnahme möglich ist, um die natürliche Belüftung zu gewährleisten.

Besondere Fensterkonstruktionen gegenüber Verkehrslärm

Um auch für die größeren Wohneinheiten (Drei- und Vier-Zimmerwohnungen etc.) einen ausreichenden und vergleichbaren Lärmschutz zu gewährleisten, wird die textliche Festsetzung Nr. 11 aufgenommen und gegenüber der Musterfestsetzung dahingehend ergänzt, dass neben den Eckbereichen auch für die sonstigen dem Verkehrslärm ausgesetzten Aufenthaltsräume ergänzende schallschützende Vorkehrungen zu treffen sind. Die in der Musterfestsetzung für die Grundrissbindung aufgeführte Lärmschutzregelung mittels besonderer Fensterkonstruktionen wird somit auf alle vom Verkehrslärm betroffenen Bereiche ausgeweitet. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll mit **textlicher Festsetzung 11** festgesetzt werden:

Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen entlang der Linien A15-A1-A2-A4, B9-B1-B2-B4 und C14-C1-C2, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, oder die über mehr als zwei Aufenthaltsräume verfügen, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Durch die Ausweitung der Regelung muss auch in den Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume ein nächtlicher Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten werden. Sofern dies nicht bereits mittels Ausrichtung der Aufenthaltsräume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 erreicht wird („andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“), sind, ggf. zusätzlich zur Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktionen an den lärmzugewandten Seiten zu realisieren.

Z. B. werden bei 3-Zimmerwohnungen in Eckbereichen mindestens zwei Aufenthaltsräume durch die besonderen Fensterkonstruktionen vor Lärm geschützt. Aber auch in den Bereichen, in denen die bislang vorgesehene Grundrissbindung (mind. ein Aufenthaltsraum zum Blockinnenbereich) Anwendung findet, ist z. B. bei einer 3-Zimmerwohnung fortan ein weiterer Raum z. B. durch besondere Fensterkonstruktionen zu schützen, so dass in zwei der drei Aufenthaltsräume ein Nachtpegel von 30 dB(A) sichergestellt wird. Aufgrund der zulässigen alternativen Maßnahmen („andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“) gilt auch ein weiterer dem Lärm abgewandter Aufenthaltsraum als zulässige Schutzmaßnahme.

Die Regelung für die besonderen Fensterkonstruktionen wird jedoch ausschließlich für die vom Verkehrslärm betroffenen Fassadenabschnitte aufgenommen, da im Einflussbereich des Sportlärms der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster liegt und somit mit dieser Vorkehrung keine ausreichende Lösung des Lärmkonflikts erzielt werden kann. Für diese Bereiche gilt die textliche Festsetzung Nr. 13 (siehe im Folgenden Kap. Festsetzungen zum Schutz vor Sport- und Gewerbelärm), welche eine Festverglasung bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung vorsieht.

Abschließend ist festzuhalten, dass die getroffene Festsetzung der Grundrissbindung auch nicht zu einem Widerspruch mit der zeichnerischen Festsetzung der Garagen in den Innenhofflächen der jeweiligen Baublöcke führt. Die getroffenen Festsetzungen bieten dem Bauherrn genügend Variationsmöglichkeiten, um mit den jeweiligen Anforderungen an den Schallschutz umzugehen. Entscheidet sich der Bauherr zur Errichtung von hofseitigen Garagen im ersten Vollgeschoss, können die verbleibenden Geschossflächen innerhalb der Baugrenzen im ersten Vollgeschoss durch den Wohnungen zugeordnete Kellerersatzräume genutzt werden, sodass in den ersten Vollgeschossen keine Wohnungen bzw. vom Lärm abgewandte Aufenthaltsräume untergebracht werden müssen. Alternativ ist auch die Anordnung von mehrgeschossigen Maisonette-Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss möglich, so dass der Nachweis des abgewandt liegenden Aufenthaltsraumes z. B. über einen im zweiten Geschoss untergebrachten Wohn- oder Aufenthaltsraumes gemäß der Grundrissbindung erfolgen kann.

Festsetzungen zum Schutz vor Sport- und Gewerbelärm

Festverglasungen

Aufgrund der nördlich des Sportforums gelegenen Brauerei sowie der im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung ungünstigen Nutzungszeiten des Sportgeländes am Wochenende und abends, insbesondere aber zur Erhaltung der Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Sportforumsgelände und aufgrund der damit verbundenen sehr hohen Beurteilungspe-

gel von bis zu 76 dB(A) soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die nördlichen und nordöstlichen überbaubaren Grundstücksflächen mit **textlicher Festsetzung 13** festgesetzt werden, dass in den betroffenen Teilen des Allgemeinen Wohngebiets Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen als Festverglasung auszuführen sind:

Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Linien A4-A5, A12-A13-A14-A15, B4-B5, B8-B9, B16-B17-B18-B11, C13-C14 und C2-C4-C5-C6 Fenster von Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Auf diese Weise entsteht kein maßgeblicher Immissionsort i. S. der TA Lärm sowie der 18. BImSchV. Die textliche Festsetzung 13 beinhaltet nach Prüfung der Grundstücksverhältnisse sowie aufgrund der Erschließungssituation des Sportforums über das Flurstück 145 (ehemalige Steffenstraße) auch die gesamte äußerste östliche Blockfassade, um einen entsprechenden Schutz vor sportbedingten Schalleinwirkungen zu gewährleisten. Neben der zum Sportforum zählenden Erschließungsfläche (ehemalige Steffenstraße) unterliegt auch das östlich daran angrenzende Flurstück Nr. 140 mit der Mehrzweckhalle einer Widmung als Fläche für Sportanlagen, so dass gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 der Schutz der Aufenthaltsräume auch entlang der Fassade zwischen den Punkten C2 und C4 erforderlich ist. Ebenfalls in die Festsetzung mit eingeflossen sind die zum Sportforum ausgerichteten Giebelseiten an den jeweiligen Blocköffnungen.

Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten des Sportforums

Das Sportforum plant ein neues Aufwärmstadion. Gemäß dem zugrundeliegenden Schallgutachten wäre bei der Anordnung dieses Stadions nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-9c die zum Sportforum ausgerichtete Giebelseite des westlichen Baublocks vollständig von Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffen. Die ermittelten Werte liegen z. B. im Ruhezeitraum sonntags 13-15 Uhr verteilt über die zulässigen sechs Vollgeschosse zwischen 0,6 bis zu 6,9 dB(A) über den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV, so dass für diese Bereiche ebenfalls Maßnahmen der Schalldämmung zu ergreifen sind. Durch die jeweilige Abschottung der Baublöcke nimmt die Betroffenheit der zum Sportforum ausgerichteten Giebelseiten des mittleren und östlichen Baublocks zwar ab, so dass für die Geschosse der weiter östlich gelegenen Giebelseiten kein Immissionskonflikt mehr zu verzeichnen wäre. Dieses Ergebnis basiert jedoch ausschließlich auf der im Gutachten getroffenen Annahme zur Lage des künftigen Aufwärmstadions. Grundsätzlich kann dieses Aufwärmstadion aber auch eine andere Lage haben und somit weiter östlich gelegen sein, was zu jeweils anderen Berechnungsergebnissen führen würde.

So besteht die Möglichkeit, dass die über alle Geschosse festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte statt auf der Giebelseite des westlichen Blocks bei einer östlicheren Lage des künftigen Stadions eher auf den Giebelseiten des mittleren oder östlich gelegenen Baublocks festzustellen sind. Da die Lage des geplanten Aufwärmstadions aufgrund noch laufender Planungen noch nicht feststeht, wird im Sinne einer worst case-Betrachtung davon ausgegangen, dass jede der zum Sportforum ausgerichtete Giebelseite der vollständigen Belastung ausgesetzt sein könnte. Die textliche Festsetzung Nr. 13 schließt somit alle nördlichen Giebelseiten mit Ausrichtung zum Sportforum in die schallschützende Maßnahme der Festverglasung ein. In diesem Zusammenhang stellt das Gutachten abschließend auch fest, dass die dem Sportforum abgewandt liegenden Giebelseiten ausreichend durch die davor befindlichen Gebäudeteile abgeschirmt sind, so dass ergänzende Schallschutzmaßnahmen für den auftretenden Sportlärm hier nicht erforderlich sind. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Linien A4-A5, A12-A13-A14-A15, B4-B5, B8-B9, B16-B17-B18-B11, C13-C14 und C2-C4-C5-C6 mit den zu realisierenden Festverglasungen umfassen jedoch auch die seitlichen Blockfassaden bis zu den jeweiligen Blocköffnungen sowie Teile der westlichen Fassade bis in einer Tiefe von 30 m ab der nördlichen Baugrenze und die gesamte östliche Fassade.

Maßnahmen gleicher Wirkung

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 13 aufgeführte Maßnahme der Festverglasung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zielt darauf ab, den bei der Beurteilung der Gewerbe- und Sportlärmsituation heranzuziehenden maßgeblichen Immissionsort, welcher 0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster zu verorten ist, nicht entstehen bzw. zuzulassen. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit, ausschließlich Fenster nicht schutzbedürftiger Räume (zum Beispiel Bad, Flur, Abstellraum oder eine lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche) in den von potenziellen IRW-Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten zuzuordnen. Mit dem Zusatz der alternativen „Maßnahmen gleicher Wirkung“ in der textlichen Festsetzung Nr. 13 werden dem Bauherren im Sinne einer möglichst geringen Beschränkung des Eigentums weitere Möglichkeiten der „architektonischen Selbsthilfe“ eingeräumt, um die Schallsituation baulich so zu beeinflussen, dass die IRW gemäß den jeweils geltenden Anforderungen der TA-Lärm und der 18. BImSchV eingehalten werden können. Dazu führt der Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 im Kapitel V.3.5.3 Architektonische Selbsthilfe zum Schutz vor Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm wie folgt aus: *„Zum anderen sind bauliche Maßnahmen mit dem Ziel einer IRW-Einhaltung am maßgeblichen Immissionsort beziehungsweise eine Verlagerung des maßgeblichen Immissionsortes in einen Bereich ohne IRW-Überschreitung möglich.“*

Möglichkeiten für entsprechende bauliche Maßnahme können zum Beispiel eine feststehende Prallscheibe vor dem offenbaren Fenster, ein geschlossener Laubengang oder eine geschlossene seitliche Balkonverkleidung sein, mit der durch ausreichende Schalldämm- beziehungsweise Abschirmwirkung nutzerunabhängig eine IRW-Einhaltung erzielt wird. In Einzelfällen kann auch die Anordnung eines baulich geschlossenen Außenwohnbereiches bzw. einer Loggia oder spezieller Kastenfenster mit entsprechender Tiefe, innerhalb dessen sich der Immissionsort befinden würde, umgesetzt werden, um die Anforderungen an die Schalldämmung zu erfüllen. Zur Wahrung der nutzerunabhängigen IRW-Einhaltung muss dieses Fenster über einen festen Außenflügel verfügen, der über Lüftungsöffnungen oder -schlitze verfügt, so dass bei Teilöffnung des Innenflügels der Immissionsrichtwert 0,50 m vor dem Außenflügel (also innerhalb des Kastens) eingehalten wird. Im vorliegenden Fall bietet sich z. B. auch der Bau einer Prallscheibe zwischen den jeweils äußeren Baublöcken und dem mittleren Baublock (zwischen den Punkten A13 und B18 sowie den Punkten B17 und C5) an, so dass die Bereiche bis an die jeweiligen Blocköffnungen sowie die dem Sportforum gegenüberliegenden Giebelseiten nach einem im Rahmen des Bauantrags zu führenden schalltechnischen Nachweis wirkungsvoll vom auftretenden Sportlärm abgeschirmt wären und somit auf die Umsetzung der gemäß Festsetzung erforderlichen Festverglasung in den dann geschützten Bereichen verzichtet werden könnte.

Nicht zuletzt kann auch die Lage des geplanten Aufwärmstadions des Sportforums als ein relevanter Immissionsverursacher als alternative Maßnahme gleicher Wirkung zur Minderung der Lärmemission angesehen werden. Wie in dem vorangegangenen Kapitel beschrieben, führt die jeweilige Lage des Stadions zu unterschiedlichen Betroffenheiten der Giebelseiten an den Blocköffnungen. Je nach Lage sind geringere Immissionen zu erwarten, als im worst case angenommen. Sollte die Planung auf dem Sportforum vor dem Bau der Wohngebäude verbindlich abgeschlossen sein und die zu erwartenden Emissionen baukörpergenau ermittelt werden, kann dies zu einer Minderung der erforderlichen Schalldämmmaßnahmen – bis hin zu einem Verzicht der Festverglasung an Teilen der Gebäude und Giebelseiten – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen.

Die beabsichtigte Festsetzung der Festverglasung in Verbindung mit den zulässigen alternativen Maßnahmen gleicher Wirkung stellt somit sicher, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Wohnungen gewahrt bleiben. Gerade in den „Eckwohnungen“, die einseitig zum Sportlärm ausgerichtet sind, sind durch die beschriebenen Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe vielfältige Optionen und Möglichkeiten gegeben, den maßgeblichen Immissionsort so zu beeinflussen, dass selbst für Aufenthaltsräume mit Ausrichtung

zum Sportforum – unabhängig von der zu erfüllenden Mindestvoraussetzung der „ausreichenden“ Belüftung – auch eine natürliche Lüftung ermöglicht werden kann.

Schallabschirmende Baukörper

In dem Schallgutachten wurde darüber hinaus geprüft, ob bei einer bestimmten baulichen Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes, welches als Mindest- und Höchstmaß geregelt wird, Teile der Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht geschützt sein könnten. Diese Untersuchung ist auch deshalb erforderlich, da kein Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 10 entstehen darf, welche die Ausrichtung mindestens eines natürlich zu belüftenden Aufenthaltsraumes zur lärmabgewandten Blockinnen- bzw. Hofseite regelt.

Das schalltechnische Gutachten hat ermittelt, dass bei einer Bebauung mit maximal fünf Vollgeschossen entlang des Sportforums und einer Ausführung mit sechs Vollgeschossen entlang der Konrad-Wolf-Straße, die hofseitige Fassade des obersten sechsten Vollgeschosses mit Ausrichtung zum Sportforum Immissionsrichtwertüberschreitungen um bis zu 5 dB(A) zu verzeichnen hätte und somit ein Immissionskonflikt vorläge. Um eine entsprechend abschirmende Wirkung der nördlichen Bauteile zu sichern, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit **textlicher Festsetzung 14** festgesetzt werden:

Zum Schutz vor Lärm sind Wohnnutzungen in den Flächen A1-A2-A4-A5-A6-A7-A8-A15-A1 oberhalb des 5. Vollgeschosses unzulässig, bis die Baukörper innerhalb der Flächen A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14-A15-A8 mit mindestens der gleichen Höhe im Rohbau errichtet wurden. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Analog dazu soll für den mittleren Baublock mit **textlicher Festsetzung 15** geregelt werden:

Zum Schutz vor Lärm sind Wohnnutzungen in den Flächen B1-B2-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B1 oberhalb des 5. Vollgeschosses unzulässig, bis die Baukörper innerhalb der Flächen B11-B12-B13-B14-B15-B16-B17-B18-B11 mit mindestens der gleichen Höhe im Rohbau errichtet wurden. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Und gleichermaßen soll für den östlichen Baublock mit **textlicher Festsetzung 16** geregelt werden:

Zum Schutz vor Lärm sind Wohnnutzungen in den Flächen C1-C2-C3-C10-C11-C12-C13-C14-C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses unzulässig, bis die Baukörper innerhalb der Flächen C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C3 mit mindestens der gleichen Höhe im Rohbau errichtet wurden. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Zu den in den textlichen Festsetzungen formulierten anderen Maßnahmen zählen u. a. auch die Errichtung von Lärmschutzwänden in entsprechender Geschosshöhe auf dem jeweiligen fünften Vollgeschoss, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte an den hofseitigen Fassaden der sechsten Vollgeschosse eingehalten werden. Das schalltechnische Gutachten stellt hierzu fest, dass bei einer durchgehenden Geschossigkeit mit sechs Vollgeschossen die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) an allen hofseitigen Fassaden eingehalten bzw. unterschritten werden.

Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Mit dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 informiert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen darüber, dass seit dem 1. August 2020 die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt wurden und somit basierend auf dem „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ ein gegenüber den Musterregelungen höheres Schutzniveau erreicht wird. Aus diesem Grund stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fest, dass fortan für eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen kein Erfordernis mehr besteht. Eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz in Form von

Fassadenschalldämmungen zur Gewährleistung von maximalen Innenraumpegeln für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichts- oder Büroräumen ist daher entbehrlich.

Bereiche mit erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile

Im schalltechnischen Gutachten werden dennoch die Bereiche gekennzeichnet, bei denen im Rahmen der Planumsetzung mit erhöhten Aufwendungen für den baulichen Schallschutz zu rechnen ist. Üblicherweise gelten Schalldämm-Maße bis 35 dB als Stand der Technik, welche sich u. a. aus den Wärmeschutzanforderungen gesetzlicher Bestimmungen (z. B. GEG) ergeben. Bereiche, die darüber hinaus gehende Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile im Zusammenhang mit dem Verkehrslärm stellen, reichen an der durchgehenden östlichen Blockseite bis in eine Tiefe von ca. 41,00 m und an der durchgehenden westlichen Blockseite bis in eine Tiefe von ca. 50,00 m. Darüber hinaus sind jeweils für die südlichen Gebäudeflügel entlang der Blockzwischenräume bis in eine Tiefe von 26,00 m erhöhte Aufwendungen für den baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen einzukalkulieren.

Die im Gutachten gekennzeichneten Bereiche, für die ein ergänzender baulicher Schallschutz der Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen ist, umfasst auch Bereiche, für die im Rahmen der Betrachtung des Sport- und Gewerbelärms ebenfalls Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden müssen. Daraus ergibt sich, dass die DIN 4109 auch in den Teilbereichen mit notwendiger Festverglasung, die zusätzlich durch Verkehrslärm betroffen sind, einzuhalten ist.

Schutz der Außenwohnbereiche

Entlang der Konrad-Wolf-Straße und entlang der seitlichen Fassaden bis in eine Tiefe von 12 m treten zudem am Tage maximale Pegel auf, die ein Maß von 65 dB(A) überschreiten, so dass für diese Bereiche eine ergänzende Festsetzung zum Schutz des wohnungsbezogenen Außenraums notwendig wird. So soll auf Grundlage von § 9 Abs. 24 BauGB mit **textlicher Festsetzung 12** festgesetzt werden:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien A16-A1-A2-A3, B10-B1-B2-B3 und C15-C1-C2 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der entlang den Linien A5-A6-A7-A8, B5-B6-B7-B8 beziehungsweise C10-C11-C12-C13 ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der in Satz 1 genannten Linien ausgerichtet sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Die textliche Festsetzung bezieht sich nur auf Bereiche, die vom Verkehrslärm betroffen sind, da zum Sportlärm ausgerichtete Aufenthaltsräume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 mit einer Festverglasung zu versehen sind und somit entsprechend nutzbare und begehbare Außenwohnbereiche wie Balkone oder Loggien in diesen Bereichen nicht möglich sind. Für Wohnungen, die über einen Außenwohnbereich zu den lärmgeschützten Innenfassaden der geplanten Baublöcke verfügen, gilt die Regelung ebenfalls nicht.

Alternativ können, wie im Kapitel Festsetzungen zum Sport- und Gewerbelärm bereits ausgeführt, durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. einer Prallscheibe) Bedingungen geschaffen werden, die eine Festverglasung und damit auch den zusätzlichen Schutz der Außenräume entbehrlich machen, wenn auch diese durch die jeweilige alternative Maßnahme geschützt werden.

Wie bei der Ermittlung des Sportlärms wurde auch beim Verkehrslärm durch den Schallgutachter überprüft, ob bei einer bestimmten Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße zusätzliche Immissionskonflikte entstehen können. So wurde durch das Gutachten überprüft, ob bei

einer Ausführung der Wohnbebauung mit fünf Vollgeschossen entlang der Straße und mit sechs Vollgeschossen entlang des Sportforums an der hofseitigen Fassade des höheren Gebäudeteils Immissionsrichtwertüberschreitungen festzustellen sind. Entgegen der Feststellung beim Sportlärm sind ähnliche Auswirkungen durch den Verkehrslärm nicht ermittelt worden. Dies begründet sich aus der räumlichen Nähe der Lärmquelle. So sind die Ausbreitung und Tiefe der Straßenverkehrsfläche auf ca. 25 m begrenzt, so dass der Verkehrslärm durch die straßennahe Bebauung in ausreichendem Maße abgeschirmt werden kann. Dagegen weist das Sportforum eine Breite von bis zu 500 m auf, so dass der auf diesen Flächen verursachte Schall eine andere Ausbreitung beschreitet und noch in der Tiefe der Neubebauung wirken kann.

3.6 Grünfestsetzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

Dachbegrünung Wohngebäude

Im Bebauungsplan 11-9c soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Minderung planbedingter Versiegelungen mit **textlicher Festsetzung 8** geregelt werden:

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bei einer vollständigen Umsetzung der geplanten GRZ von 0,4 sind somit ca. 3.908 m² der Dachflächen der Hauptbaukörper extensiv zu begrünen.

Der Zusatz „extensiv zu begrünen“ gibt Aufschluss über die zu realisierende Dicke der Substratschicht, die bei extensiver Dachbegrünung ca. 10 bis 15 cm beträgt.

Die Festsetzung ist geeignet, versiegelungsbedingte Funktionsverluste des Bodens partiell auszugleichen und städtebaulich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Bodenversiegelungen und die Nutzungsmaßüberschreitungen gemäß § 17 BauNVO so weit zu mindern, dass eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erreicht wird. Ein hoher Anteil an Dachbegrünungen wirkt sich positiv auf die Rückhaltung des anfallenden Niederschlags aus, welches ohne eine Dachbegrünung ungenutzt abgeleitet oder gesammelt werden müsste. Gleichzeitig führt die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Dachflächen zu einer Abkühlung der umgebenden Luft, was sich positiv auf das Stadtklima auswirkt.

Begrünung der Dächer von Garagen sowie von mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen

Die zur Sicherung der Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet getroffene Regelung, dass Stellplätze nur in Garagen und / oder Tiefgaragen zulässig sein sollen, vermeidet zwar Immissionsbelastungen für die zukünftigen Bewohner, erzeugt aber weder eine Wirksamkeit für die übrigen betroffenen Schutzgüter (siehe Kap. Umweltbericht), noch werden die städtebaulichen Zielvorstellungen nach einer attraktiven, begrüneten Freiflächengestaltung erreicht. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a soll daher mit **textlicher Festsetzung 9** geregelt werden:

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 70% der Dachflächen von Garagen und mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 60 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Versiegelung für Garagen und Tiefgaragen (neben den Hauptanlagen) im Umfang von ca. 3.908 m² sind somit rechnerisch 2.735 m² (70 %) der Dachflächen zu begrünen. Es besteht zwar kein Baugebot für die Garagen / Tiefgaragen, jedoch ist davon auszugehen, dass die dafür festgesetzten Flächen entsprechend ausgenutzt werden, da ein Stellplatzbedarf zu befriedigen sein wird und die Flächen (abgesehen

von Wegen und Zufahrten) nicht anderweitig bebaut werden dürfen. Die zugrunde gelegte Fläche von 2.735 m² ist insofern als Mindestfläche bei vollständiger Ausnutzung der zeichnerisch festgesetzten Garagen-/ Tiefgaragenflächen zu betrachten. Die Errichtung einer Garage oder Tiefgarage ist jedoch weiterhin nur im Rahmen des maximal zulässigen Nutzungsmaßes gemäß 19 Abs. 4 BauNVO möglich, so dass in diesem Zusammenhang auch alternative Möglichkeiten der Umsetzung von teilweisen Garagen/Tiefgaragen, oder auch ein Blockinnenhof ohne eine entsprechende Be- bzw. Unterbauung, geprüft werden können.

Auf die Festsetzung einer vollständigen Dachbegrünung (100 %) der Garagen-/ Tiefgaragendächer wurde verzichtet, da im Rahmen der Umsetzung der Planung auch mit der Einrichtung von privaten Kinderspielplätzen in diesen Bereichen zu rechnen ist. Ergänzt um nutzbare Wege in den Hofinnenbereichen wird daher ein Abzug von 30 % der zu begrünenden Flächen für diese erforderlichen Nutzungen in Ansatz gebracht.

Die Festsetzung ist geeignet, versiegelungsbedingte Funktionsverluste des Bodens durch die zusätzliche Aufnahme und Speicherung von Niederschlagswasser partiell auszugleichen und ist städtebaulich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans so weit zu mindern, dass eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erreicht wird. Gleichzeitig dient sie der Sicherstellung eines gut gestaltbaren Wohnumfeldes in den abgeschirmten Innenhofbereichen. Der festzusetzende durchwurzelbare Dachaufbau von 60 cm ist ausreichend, um eine qualitätsvolle Bepflanzung u. a. mit Hecken und kleineren Bäumen zu ermöglichen. Bei Einhaltung dieses Wertes ist die Bepflanzung mit großkronigen oder hochwachsenden Bäumen dagegen nicht möglich. Dies ist aus Gründen der Belichtung und Besonnung auch kein städtebauliches Ziel an dieser Stelle.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Auf Höhe des Plangebietes befinden sich die Haltestellen Sandinostraße der Straßenbahnlinie M5, welche jüngst durch die BVG umgebaut wurden. Aufgrund der Haltestellen können in den betreffenden Bereichen der Haltestellen keine (regulären) Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet realisiert werden. Der Bebauungsplan 11-9c setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB daher zeichnerisch fest, dass in den Bereichen der Haltestellen sowie in Teilflächen vor und nach den Haltestellen keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden dürfen. Lediglich ein kleiner Bereich zwischen den Haltestellen der stadteinwärts und stadtauswärts fahrenden Bahnen kann gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten für einen Zufahrtsbereich zum Plangebiet freigegeben werden. So empfiehlt das Gutachten eine mögliche Zufahrt in Form einer Gehwegüberfahrt zwischen den ca. 50,0 m voneinander entfernten Kaphaltestellen mindestens 16,0 m hinter der stadteinwärts gerichteten und mindestens 22,0 m hinter der stadtauswärts gerichteten Haltestelle anzuordnen.

Der beabsichtigte Ausschluss von Ein- und Ausfahrten beginnt im Norden an der Einmündung zum Flurstück 145 (ehemalige Steffenstraße) und verläuft auf einer Länge von ca. 98,0 m entlang der Konrad-Wolf-Straße. Nach dem hier anschließenden 12,0 m langen Bereich, in dem Ein- und Ausfahrten zulässig sein sollen, setzt sich der Ausschluss auf einer Länge von 128,0 m bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze fort. Zwar beginnt die neu gebaute Kaphaltestelle erst in einem Abstand von ca. 10,0 m nach der Einmündung in die ehemalige Steffenstraße. Da sich in dem Zwischenbereich jedoch eine ebenfalls neu eingerichtete Fußgängerquerung mit Lichtsignalanlage befindet, wird der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auch für diesen Bereich vorgesehen.

Hinweis:

Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung muss die Erschließung des Plangebiets zur Sicherung des Verkehrsflusses über die Flurstücke 145 und 146 realisiert werden, auf denen Geh- und Fahrrechte zugunsten des geplanten Wohngebiets grundbuchlich gesichert sind.

Dazu hat sich die Grundstückseigentümerin vertraglich verpflichtet. Die in dem beschriebenen Bereich mögliche direkte Zufahrt von der Konrad-Wolf-Straße zum geplanten allgemeinen Wohngebiet („Mittelanbindung“) kann allenfalls zusätzlich, d. h. ergänzend zu der Haupterschließung über die Flurstücke 145 und 146, realisiert werden.

Ausnahme für bestimmte Einzelereignisse

Ergänzt wird die zeichnerische Festsetzung um die **textliche Festsetzung Nr. 17:**

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gelten nicht für Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und für Fahrzeuge von Trägern technischer Infrastruktur bei der Ausübung notwendiger Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Damit wird der Zufahrtsausschluss entlang der Konrad-Wolf-Straße dahingehend geöffnet, dass er nicht für Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für notwendige Einzelereignisse durch die Leitungsträger gelten soll. Gemäß den technischen Anforderungen an Rettungs- und Havarieeinsätze für das geplante Wohnungsbauvorhaben, die auch der verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde lagen, werden entsprechende Zuwegungen im Bereich der Blockzwischenräume benötigt. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Havariefahrzeuge von Betreibern technischer Infrastruktur müssen im Falle von Notsituationen (z. B. im Falle von Schäden an Leitungen und Gasaustritt, Wasserrohrbruch etc.) immer den schnellsten und vor allem direktesten Weg zur Unglücks- bzw. Einsatzstelle nehmen. Im vorliegenden Plangebiet verlaufen die kürzesten und damit schnellsten Anschlüsse und Zuwegungen zu allen Wohnungen ausgehend von der Konrad-Wolf-Straße über die Blockzwischenräume, während eine seitliche Umfahrung der Blöcke über die ehemalige Steffenstraße und Sommerstraße (Flurstücke 145 und 146), wie es für die reguläre Erschließung der Wohngebäude vorgesehen ist, einen Zeitverlust bei lebensnotwendiger Hilfe bedeuten würde. Ein allgemeiner Fahrzeugverkehr bleibt auf diesen „Not-Wegen“, die primär dem Fußgängerverkehr dienen und die nicht als Zufahrten erkennbar ausgestaltet werden sollen, ausgeschlossen.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ausschluss (offener) Stellplätze, Sicherung von Flächen für Garagen und Tiefgaragen

Da das Plangebiet des Bebauungsplans 11-9c bereits durch die angrenzende Nutzung des Sportforums sowie durch die Verkehrsflächen der Konrad-Wolf-Straße umfangreichen Lärmemissionen ausgesetzt ist, sollen zusätzliche Emissionen bedingt durch private Pkw-Stellplätze innerhalb des Plangebietes weitestgehend vermieden werden. Daher sollen im allgemeinen Wohngebiet keine (offenen) Stellplätze zulässig sein. Vielmehr sollen die Stellplätze sowie deren Zufahrten im Bereich der Innenhöfe und zwischen den Blöcken ausschließlich in Garagen oder Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Zu diesem Zweck sollen durch den Bebauungsplan 11-9c einzelne geeignete Bereiche innerhalb des allgemeinen Wohngebiets als Flächen für Garagen bzw. als Flächen für Tiefgaragen mit jeweils einem Geschoss festgesetzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO soll mit **textlicher Festsetzung 4** geregelt werden:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze unzulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Einer Sonderregel für Stellplätze mobilitätsbehinderter Menschen bedarf es nicht, da diese innerhalb der Fläche für Garagen ebenerdig herstellbar sind.

Um im Rahmen der Umsetzung der Planung auch eine für die drei Baublöcke gemeinsame Tiefgarage ermöglichen zu können, werden auch die jeweiligen Blockzwischenbereiche als

Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Unter Einhaltung des maximal zulässigen Nutzungsmaßes gemäß 19 Abs. 2 und 4 BauNVO können somit auch unterirdische Verbindungen zwischen den einzelnen Baublöcken realisiert werden.

Wahrung gesunder Wohnverhältnisse

Garagen sind sowohl in Form von eigenständigen Garagengebäuden in den Innenhöfen als auch in Form einer anteiligen Garagennutzung in Vollgeschossen der Hauptgebäude realisierbar. Garagen könnten zum Beispiel als direkter Anbau an das Gebäude oder auch als Einschub in das Gebäude realisiert werden. Bei einem Einschub der Garagen in das Hauptgebäude könnte der übrige Teil dieses Geschosses der Unterbringung von Zugangs- und Nebenräumen (z. B. Kellerersatzräume) für die Wohngebäude dienen, so dass die Garagen im Sinne des Lärmschutzes nicht unmittelbar an Aufenthaltsräume angrenzen würden.

Wie bereits im Kapitel zur Grundrissbindung (Kap. III 3.5 Festsetzungen zum Immissionschutz) ausgeführt, steht die beabsichtigte Zulässigkeit von Garagen nicht im Widerspruch zu den getroffenen Schallschutzfestsetzungen einschließlich der Grundrissbindung, da sich dem Bauherrn genügend Variationsmöglichkeiten bieten, um die Anforderungen an den Schallschutz und damit gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten. Sollen im ersten Geschoss neben Garagen auch Wohnungen untergebracht werden, können diese in Form von mehrgeschossigen Maisonette-Wohnungen realisiert werden. Gemäß der Grundrissbindung (siehe TF 10) würden die zum Innenhof auszurichtenden Aufenthaltsräume dann im zweiten Vollgeschoss und damit oberhalb der Garagen angeordnet werden. Die verbleibenden Erdgeschossflächen der Wohnungen können in diesem Fall fensterlose Nebenräume (wie Diele, Bäder oder Hauswirtschaftsräume) und Erschließungsflächen einnehmen, so dass Beeinträchtigungen der Aufenthaltsräume durch die Garagen vermieden werden.

Um die Wohnruhe in den Innenhöfen zu sichern, wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass Zufahrten zu Stellflächen und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Garagen- und Tiefgaragenflächen (sofern nicht ohnehin in Form eines „Parkdecks“ geplant) lärmschützend einzuhausen sind (vgl. auch Kap III 3.9 Städtebaulicher Vertrag).

Deckung des Stellplatzbedarfs

Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen auf insgesamt bis zu 11.724 m² realisierbar. Gemäß der vorliegenden gutachterlichen Untersuchung wurde bei den geplanten ca. 390 Wohneinheiten basierend auf wissenschaftlichen Erhebungen zur Mobilität in Städten aus dem Jahr 2013 (SrV 2013) ein Stellplatzbedarf von 0,9 Stellplätzen je Wohneinheit und damit ca. 360 Stellplätze prognostiziert. Dieser Stellplatzbedarf kann mit den getroffenen Festsetzungen gedeckt werden. Abhängig von der konkreten Vorhabenplanung wäre sogar ein darüber hinaus gehendes Angebot realisierbar.

In allgemeinen Wohngebieten sind allerdings gemäß § 12 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung Stellplätze und Garagen auf die Deckung des durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfs begrenzt. Eine Nachweispflicht für Stellplätze besteht aktuell in Berlin nicht. Aufgrund sich stetig ändernder Mobilitätsgewohnheiten (u. a. Carsharing) kann der tatsächliche Stellplatzbedarf auch niedriger als prognostiziert ausfallen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 5 BauNVO)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO soll mit **textlicher Festsetzung 5** festgesetzt werden:

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im

Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für Fahrradabstellanlagen, Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Einfriedungen, Wege und Zufahrten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen. Ihr weitgehender Ausschluss außerhalb der Baufelder dient vorrangig der Aufwertung des Stadtbildes. Untergeordnete Nebenanlagen als Teil der Außenanlagen, wie z. B. Müllcontainerstandorte, sollen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder ggf. ausnahmsweise im Bereich der Garagenflächen (aber nicht im Bereich der Tiefgaragenflächen) realisiert werden. Insbesondere die straßenseitigen Bereiche vor den Gebäuden sollen zur Sicherung der in diesem Bereich typischen Vorgartenzonen vor das Stadtbild prägenden baulichen Anlagen freigehalten werden. Des Weiteren soll durch die Regelung das geplante Wohngebiet an seinen Rändern grüngestalterisch im Sinne wohnungsnaher Grünflächen eingefasst werden.

Die geplante Beschränkung der Nebenanlagen erfasst dagegen keine Wege, Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Einfriedungen; diese bleiben im gesamten allgemeinen Wohngebiet, d. h. auch zwischen den Wohnblöcken und in der Vorgartenzone, zulässig. Während Wege und Zufahrten zwingend benötigte bauliche Anlagen zur Grundstücksnutzung darstellen, die auch für die Nutzung der Freianlagen notwendig sind, befinden sich Einfriedungen bestimmungsgemäß am Grundstücksrand. Fahrradabstellanlagen werden darüber hinaus in der Regel vor den Gebäuden und an den Zugängen untergebracht, so dass diese von der Festsetzung ebenfalls ausgenommen werden. Darüber hinaus stellen Fahrräder allgegenwärtigen Gebrauchsgegenstände dar, die bei ordnungsgemäßem Gebrauch von Abstellanlagen keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes erzeugen. Zudem stellt der Radverkehr eine grundsätzlich zu fördernde emissionsarme Fortbewegungsmethode in der Stadt dar und soll nicht durch die Beschränkung von Unterbringungsflächen eine Einschränkung erfahren. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung – also nur solche, die zur Eigenwerbung dienen, aber keine Fremdwerbeanlagen – sollen in der Vorgartenzone nicht ausgeschlossen werden, da im ersten Vollgeschoss (= Erdgeschosszone) an der Konrad-Wolf-Straße gewerbliche Einrichtungen zulässig sind (vgl. auch textliche Festsetzung 1) und regelmäßig einen Bedarf an Werbeanlagen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen aufweisen.

Auf den festzusetzenden Garagenflächen sollen Anlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können, da diese Flächen aufgrund ihrer Lage in den Blockinnenbereichen von der öffentlichen Straße aus nicht wahrgenommen werden und somit, je nach konkreter Ausführung, nicht in jedem Fall die Gefahr besteht, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der begrünten Vorgartenzonen durch etwaige Müllcontainerstandorte oder Geräteschuppen beeinträchtigt wird. Auch lassen sich entsprechend aufgeführte Nebenanlagen gut mit der Nutzung von Garagen kombinieren bzw. vereinbaren, da die erforderlichen Wegeflächen für die Garagen auch für die jeweilige Nutzung der Nebenanlagen mitgenutzt werden können, so dass ein Widerspruch zu der Festsetzung der Garagenflächen nicht besteht. Als weiterer Beurteilungsmaßstab für die im Einzelfall ausnahmsweise Zulassung von Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gilt die gegenüber den umgebenden Wohnungen zu vermeidende Störwirkung durch mögliche Verschattungen (z. B. durch größere Schuppen) sowie durch Geräusche oder Gerüche (u. a. durch Abluftanlagen von Tiefgaragen). Zudem wird mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit entsprechender Nebenanlagen im Bereich der Garagenflächen ein gewisser Spielraum für die Realisierung von notwendig werdenden Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen eingeräumt.

Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO – das sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen – werden im Übrigen nicht von dem Ausschluss der TF 5 erfasst, um die technische Erschließbarkeit des Wohngebiets nicht einzuschränken.

3.8 Weitere Hinweise

Bei der Umsetzung der Planung – insbesondere der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 – wird die Verwendung der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste (siehe Anlage 3 – Pflanzliste) empfohlen.

3.9 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, und der Eigentümerin des Grundstücks (geplantes allgemeines Wohngebiet) wurde am 31.01.2017 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen.

Der städtebauliche Vertrag wird wirksam, wenn die Rechtsverordnung zu dem Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB („Planreifenehmigung“) vorliegt.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Anwendung des „Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ geprüft. Mit dem im August 2014 vorgestellten Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der öffentlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Vorhabenträger getroffen werden.

Die Übertragung von Folgekosten ist nur möglich, wenn dies in Bezug auf die planbedingte Wertsteigerung des Baulandes angemessen ist. Für die Festlegung des Umfangs der übertragbaren Folgekosten wurde daher eine Angemessenheitsprüfung in einem berlinweit standardisierten Verfahren nach dem „Berliner Modell“ durchgeführt.

Nach der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages am 31.01.2017 wurde es im Zuge des anschließenden Bebauungsplanverfahrens erforderlich, Nachträge zu vereinbaren. Der 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag wurde am 11.03.2021 abgeschlossen und der zweite Nachtrag wurde am 13.05.2022 abgeschlossen.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 11-9c in der Fassung des 2. Nachtrags wurden neben der Verpflichtung zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten, zur Bebauung des Grundstücks gemäß Bebauungsplan sowie zur Durchführung der privaten Erschließungs- und Bodenordnungsmaßnahmen im Wesentlichen Regelungen zu folgenden Punkten aufgenommen:

Realisierungspflicht für mietpreisgebundene Wohnungen

Unter Bezugnahme auf die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde, vorausgesetzt der Bewilligung einer Wohnraumförderung, eine Realisierungspflicht für mindestens 98 mietpreisgebundene Wohneinheiten vereinbart, bei deren Planung und Errichtung die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 – WFB 2019) einzuhalten sind. Die festgelegte Bindungsfrist beträgt 30 Jahre. Die Flächen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

müssen mittels Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten dauerhaft gesichert werden.

Hinweis:

Der Anteil des herzustellenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums entspricht gemäß den zum Vertragsabschluss am 31.01.2017 geltenden Leitlinien zum „Berliner Modell“ 25 Prozent der wohnbezogenen Geschossfläche. Die Leitlinien wurden nach Abschluss des Vertrags fortgeschrieben; nach den aktuellen Leitlinien wären 30 Prozent zu sichern. Für Bebauungspläne, für die bis zum 31.01.2017 eine Grundzustimmung vorlag, galt jedoch eine Übergangsregelung. Bei diesen Projekten war im Falle eines Vertragsabschlusses bis zum 31.07.2018 weiterhin die bisherige Quote von 25 Prozent anzusetzen. Im Falle späterer Nachträge zu abgeschlossenen Verträgen muss eine Anpassung des Vertrags an die neue Quote (sowie auch an veränderte Planungs- und Kostenrichtwerte) nur dann erfolgen, wenn von den Inhalten des Nachtrags die Kernelemente des „Berliner Modells“ berührt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da die wohnbezogene Geschossfläche durch die Nachträge zum Vertrag unverändert bleibt (vgl. auch Ausführungen im Verfahrensteil).

Maßnahmen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Verbreiterung des Gehwegs an der Konrad-Wolf-Straße

Infolge der stärkeren Frequentierung durch das Wohnbauvorhaben wird eine Verbreiterung des Gehwegs entlang der Konrad-Wolf-Straße auf eine Mindestbreite von 3,0 m erforderlich. Die hierfür erforderliche Fläche im Umfang von 127 m² des Flurstücks 143 wird die Eigentümerin des allgemeinen Wohngebietes an das Land Berlin kostenfrei übertragen. Sie übernimmt zudem die Herstellungskosten für die Gehwegverbreiterung.

Optional: Einrichtung einer Linksabbiegerspur in das Plangebiet

Für den Anschluss des geplanten allgemeinen Wohngebietes an die Konrad-Wolf-Straße ist gemäß der erstellten verkehrstechnischen Untersuchung nach einer Prüfphase von drei Jahren ggf. die Einrichtung einer ergänzenden Abbiegespur erforderlich. Falls nach der Prüfphase festgestellt wird, dass wartende Linksabbieger den nachfolgenden Verkehr und insbesondere die Straßenbahn wesentlich behindern, soll westlich des Flurstücks 146 die Ausweisung eines kurzen Linksabbiegestreifens auf dem Gleis der Straßenbahn erfolgen. Die Straßenbahn könnte dann unmittelbar nach den Linksabbiegern passieren. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich im Falle der Erforderlichkeit zur Durchführung der erforderlichen Umbauarbeiten und Kennzeichnungen der Fahrspuren.

Soziale Infrastruktur

Die durch die Planung voraussichtlich ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur sind dem Kapitel IV.3 zu entnehmen.

Kita-Plätze

Da keine freien Kapazitäten im maßgeblichen Einzugsbereich vorhanden sind, verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin zur Errichtung einer Kita im Plangebiet 11-9c mindestens zur Deckung des mit der Planung ausgelösten Bedarfs (36 Kita-Plätze). Hierfür wurde eine konkrete Fläche im Plangebiet vereinbart. Durch das Land Berlin ist eine Ersatzvornahme möglich, wenn die Grundstückseigentümerin ihrer Herstellungspflicht nicht nachkommt.

Grundschulplätze

Da keine freien Kapazitäten im maßgeblichen Einzugsbereich vorhanden sind, verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin zur Beteiligung an den Baukosten zur Deckung des mit der Planung ausgelösten Bedarfes (43 Grundschulplätze). Gemäß vertraglicher Vereinbarung beteiligt sie sich im entsprechenden Umfang an den Kosten zur Herstellung des modularen Ergänzungsbaus in der Sandinostraße (Grundschule Am Wilhelmsberg, 11G18), durch

den insgesamt 144 neue Grundschulplätze geschaffen worden sind. Der modulare Ergänzungsbau ist im Jahre 2017 fertig gestellt worden, so dass der Zahlungsanspruch des Landes Berlin vier Wochen nach Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrags fällig wird.

Öffentliche Spielplatzflächen

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich zur Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes mit mindestens 1.173 m² (Brutto)Fläche auf einem Grundstück in ihrem Eigentum in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet 11-9c (Bebauungsplangebiet 11-9a). Sie verpflichtet sich zudem zur kostenfreien Übertragung dieses Spielplatzes an das Land Berlin.

Sonstige Regelungen

Umweltschutz

Klarstellend erfolgen Regelungen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Fauna (vgl. auch Kap. II Umweltbericht Punkt. 2.4.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“ und „Weitere empfohlene Vermeidungsmaßnahmen“).

Erschließung des Plangebiets / Verkehrslenkung innerhalb des Plangebiets

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebiets an die Konrad-Wolf-Straße über die Flurstücke 145 und 146 nachzuweisen, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten. Erforderliche Ladezonen, Schwerbehindertenparkplätze und Fahrradstellplätze muss sie innerhalb des geplanten Wohngebietes, d. h. ohne Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen, realisieren. Zudem werden Regelungen für den Fall der Realisierung einer (zusätzlichen) direkten Zufahrt zum geplanten Wohngebiet von der Konrad-Wolf-Straße aufgenommen, um eine Gefährdung des Fuß- und Radverkehrs zu vermeiden (Vorgaben zur Breite und Gestaltung der Zufahrt, zur Verkehrsführung sowie zur Lage von Schranken und zu Halteverboten).

Immissionsschutz

Damit die Bewohner*innen im geplanten Wohngebiet vor unzumutbaren Lärmimmissionen geschützt sind und die Wohnnutzungen sich nicht gegenüber benachbarten Nutzungen als rücksichtslos erweisen, wird die Eigentümerin zu folgenden in der Schalltechnischen Untersuchung angegebenen Maßnahmen verpflichtet: Entlang der Konrad-Wolf-Straße und der Grundstücksgrenzen zum Sportforum muss sie die Gebäude als Blöcke in einer geschlossenen Struktur errichten. Öffnungen in den einzelnen Gebäudeblöcken sind gemäß den festgesetzten Baugrenzen jeweils nur in einer Breite von maximal 13,0 m zulässig. Aus- und Zufahrten zu Garagen sind, soweit sie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Tiefgaragen liegen und nicht bereits überbaut sind, akustisch einzuhausen.

Niederschlagsentwässerung

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Regenentwässerungskonzepts durch die Grundstückseigentümerin zu beachten und die danach erforderlichen Maßnahmen auszuführen. Dazu gehören die Begrünung der Dachflächen auf Haupt- und Nebenanlagen und die Anlage von Mulden oder Rigolen, sodass das Niederschlagswasser vollständig zurückgehalten und versickert werden kann.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er hat die Aufgabe, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang zu bringen.

Nachfolgend wird zusammenfassend dargelegt, wie die abwägungsrelevanten Belange – d. h. alle bisher erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind, einschließlich der Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – bei der Abwägungsentscheidung zur Planung berücksichtigt worden sind. (Die Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren erfolgt im Kapitel V „Verfahren“.)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 11-9c wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden Anforderungen berücksichtigt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen:

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. So ist die Höhe des Maßes der baulichen Nutzung so gewählt worden, dass mindestens 40 % unversiegelte Flächen auf dem Grundstück erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Zusätzlich sind neben den 50% Dachbegrünungen der Hauptgebäude die Dachflächen von Garagen oder Tiefgaragen zu einem Anteil von mindestens 70 % zu begrünen, so dass auch diese Flächen als nutzbare Grün- und Freiflächen zur Verfügung stehen. Dies sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld.

Neben den zu begrünenden Vorgärten sowie Garagen- und Tiefgaragendächern sollen weitere Flächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung in Form eines durch die Eigentümerin des allgemeinen Wohngebietes zu gestaltenden öffentlichen Kinderspielplatzes geschaffen werden. Dieser soll auf einem Grundstück angelegt werden, welches an der Konrad-Wolf-Straße in einer Entfernung von ca. 150 m zum vorliegenden Geltungsbereich liegt und ebenfalls zum Eigentum des Investors zählt. Nach der Herstellung des Spielplatzes sollen diese Flächen an den Bezirk kostenfrei übergeben werden. Zusätzlich stehen mit dem ca. 800 m entfernt gelegenen Volkspark Prenzlauer Berg umfangreiche siedlungsnaher öffentliche Grünflächen für die Versorgung der Bewohner zur Verfügung.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch durch die Verkehrslärmemissionen der Konrad-Wolf-Straße sowie die Emissionen des Sportforums oder der nördlich daran anschließenden Brauerei nicht beeinträchtigt. Zwar kommt es an den jeweiligen Grenzen zur Straßenverkehrsfläche als auch zu den Flächen des Sportforums zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete, zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den geplanten Wohngrundstücken werden jedoch diverse Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen festgesetzt. So sind die Wohngebäude in Blockstrukturen zu errichten, was die Ausbildung von lärmabgewandten und ruhigen Wohnhöfen ermöglicht. Darauf aufbauend werden für alle Wohnungen im Plangebiet Grundrissbindungen festgesetzt, die sicherstellen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen zur lärmabgewandten Blockinnenseite ausgerichtet ist und damit eine natürliche Lüftung über ein zu öffnendes Fenster erfolgen kann. Zusätzlich sind Wohn- und Aufenthaltsräume mit Ausrichtung auf das Sportforum über eine Festverglasung (nicht zu öffnende Fenster) vor den Auswirkungen des Sportlärms zu schützen. Für die vom Straßenverkehrslärm betroffenen Fassaden sind anteilig besondere Fensterkonstruktionen zu realisieren, die trotz einer Teilöffnung der Fenster einen Mindest-Innenraumpegel für Wohn- und Aufenthaltsräume sicherstellen. Mit diesen Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass selbst in den durch Sport- und Verkehrslärm betroffenen Bereichen die Wohnruhe in ausreichendem Maße geschützt wird. Die umgebenden Lärmbelastungen stehen der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes somit nicht entgegen.

Bezüglich des Bodenschutzes sind durch die vormalige Nutzung des Grundstückes bislang keine Altlasten bekannt, so dass Gefahren für die Bewohner des neuen Wohngebiets durch etwaige Verunreinigungen des Bodens nicht zu erwarten sind.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund des stark zunehmenden Drucks auf dem Berliner Wohnungsmarkt durch verschiedene Faktoren, wie der allgemein steigenden Bevölkerungszahl, der Steigerung von Singlehaushalten und dem anhaltenden Zustrom an Flüchtlingen, ist man mangels räumlicher Alternativen vermehrt auch darauf angewiesen, bei der Neuausweisung von Wohnstandorten, auf Bereiche auszuweichen, die hinsichtlich ihrer Lagegunst nicht die besten Bedingungen (hier der umgebende Schalleintrag) aufweisen. Mit der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können jedoch die vorliegenden Lärmbeeinträchtigungen, bedingt durch die angrenzenden Sport- und Gewerbenutzungen sowie den Straßenverkehr der Konrad-Wolf-Straße, reduziert und gesunde Wohnbedingungen sichergestellt werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen so die Errichtung von Wohnhäusern mit ca. 390 Wohneinheiten. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dient, somit in besonderer Weise Rechnung getragen.

Durch die Verpflichtung der Eigentümerin über den städtebaulichen Vertrag, mindestens 25 % der zu errichtenden Wohnungen gemäß den Förderrichtlinien des Landes Berlin zu errichten, ist sichergestellt, dass ein festgelegter Anteil an Wohnungen auch im unteren Mietpreissegment entstehen wird.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind grundstücksbezogen, nicht personen- oder geschlechtsbezogen. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung eines Geschlechts durch die getroffenen Festsetzungen ist nicht zu erkennen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben somit keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer zur Folge (Gender Mainstreaming).

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Bedürfnisse von Familien, sowie junger, alter und behinderter Menschen.

Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet können ca. 390 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet werden, deren künftige Bewohner voraussichtlich eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur, insbesondere bei Kindertagesstättenplätzen auslösen werden. Nach erfolgter Prüfung können die vorhandenen Kindertagesstätten den zusätzlichen Bedarf jedoch nicht abdecken, so dass in dem städtebaulichen Vertrag auch die Errichtung einer Kindertagesstätte für den durch das Bauvorhaben ausgelösten Bedarf vertraglich gesichert worden ist.

Da auch die Versorgung mit Schulplätzen nicht in ausreichendem Maße durch die in der Umgebung befindlichen Schulstandorte sichergestellt werden kann, verpflichtet sich die Eigentümerin der Grundstücksflächen darüber hinaus zur Mitfinanzierung eines Ersatzschulbaus im Umfang des durch die Planung ausgelösten Bedarfs.

Durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung grundsätzlich berücksichtigt. So sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten u. a. Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erlaubt darüber hinaus auch die Ansiedlung von Einrichtungen der Gebietsversorgung (z. B. Nahversorgung). Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit dieser Einrichtungen zwar auf den Bereich entlang der Konrad-Wolf-Straße begrenzt, die fußläufige Erreichbarkeit ist damit jedoch weiterhin gesichert, so dass auch die Belange von Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität nicht negativ beeinträchtigt werden.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die vorgesehene Bebauung einer seit längerer Zeit unbebauten Fläche mit Geschosswohnungsbauten trägt zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen als Wohnstandort bei. Die geplanten Geschossigkeiten von 5 - 6 Vollgeschossen orientieren sich an den Gebäudehöhen der Umgebung und fügen sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen ein. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der Nähe zu bestehenden Bebauungen entlang der Konrad-Wolf-Straße sowie aufgrund der weitestgehend ausgebauten Erschließung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu betrachten ist, werden mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen bzw. wird nicht zur Bildung von Splittersiedlungen beigetragen.

Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, welches nur in untergeordneter Form Flächen für den Einzelhandel zulässt, grundsätzlich gewährleistet. Darüber hinaus erfolgt zur Unterstreichung des gemäß dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ausgewiesenen und bestehenden Nahversorgungszentrums "Hohenschönhauser Tor" innerhalb des geplanten Baugebietes eine weitere Beschränkung von Einzelhandelsflächen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur entlang der Konrad-Wolf-Straße im 1. Vollgeschoss zulässig.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Westlich in Sichtweite des Geltungsbereichs befindet sich die Denkmalsamtanlage Sportforum Berlin am Weißenseer Weg 51 - 55, für die gemäß Denkmalschutzgesetz der Umgebungsschutz zu beachten ist. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Denkmalstrukturen durch die geplante Bebauung mit maximal 6 Vollgeschossen sowie der blockhaften Errichtung der Wohngebäude kann jedoch nicht festgestellt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft, auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Wolf-Straße, befindet sich ein Wohnhaus, welches ebenfalls als Baudenkmal verzeichnet ist. Auch hier ist eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zum Nutzungsmaß und den Geschossigkeiten, die Entwicklung einer Wohnbebauung ermöglichen, die das Ortsbild des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen entsprechend der umgebenden Baustrukturen weiterentwickelt. Die geplanten Festsetzungen wirken sich somit nicht auf die Belange des Denkmalschutzes aus. Umgebende Denkmäler werden in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Von den Kirchen und öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften wurden keine entsprechenden Erfordernisse mitgeteilt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, innerstädtisches Wohnen auf einer aktuell unbebauten Fläche zu ermöglichen und auf bestehende technische Infrastruktur sowie Verkehrsanlagen zurückzugreifen. Zur Ermittlung der Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Umweltprüfung erstellt worden, die als Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist.

Aufgrund der Lage des Standorts innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine Bebauung nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, wobei sich Nutzungsart und Nutzungsmaß an der Umgebung orientieren müssen. Hierbei kann von einer zulässigen Bebauung wie im benachbarten Bereich der Konrad-Wolf-Straße 45/46 aus-

gegangen werden. Daraus folgt, dass bei einer Bebauung gemäß § 34 BauGB eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,56 planungsrechtlich zulässig wäre. Mit der geplanten GRZ von max. 0,4 in Verbindung mit der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist fortan eine Versiegelung von bis zu 60% der Grundstücksfläche zulässig, so dass durch die vorliegende Planung eine nur geringfügige Steigerung der Versiegelung ermöglicht wird. Durch die zusätzliche Bebauung und den voraussichtlichen Vegetationsverlust kommt es im Vergleich zum derzeit un bebauten Zustand zu einer stärkeren Erwärmung der Fläche, die aber nicht zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Kaltluftbahn oder einer Verschlechterung des Bioklimas führt.

Die derzeitige Grünfläche einschließlich der Gehölzflächen soll als Baugebiet ausgewiesen werden. 40 % der Flächen müssen jedoch von Überbauungen frei bleiben und gärtnerisch angelegt werden, so dass dort neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen können. Darüber hinaus sind gemäß textlicher Festsetzung bei Realisierung von Garagen-/ Tiefgaragen mindestens 70 % dieser Dachflächen und mindestens 50 % der Gebäudedachflächen der Hauptbaukörper zu begrünen. Neben einem Ausgleich für Flora und Fauna werden mit diesen Festsetzungen auch positive Effekte bei der Versickerung bzw. Zurückhaltung des Niederschlagswassers und der Verbesserung des lokalen Kleinklimas erzielt. Der Biotopwert der künftigen Freiflächen wird aufgrund der Gestaltung, intensiven Pflege und anderer Störungen zwar einen geringeren Biotopwert haben als der Bestand; da eine Bebauung jedoch bereits aufgrund des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig wäre und die Bebauung der Flächen zur Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum erfolgen soll, wird an der Planung entsprechend festgehalten und die anteilige Verringerung des Biotopwertes in Kauf genommen.

Von der Inanspruchnahme und Umgestaltung sind keine geschützten Biotope betroffen. Der Baumbestand entlang der Straßen bleibt erhalten. Bei den Einzelbäumen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets soll im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung geprüft werden, welche Bäume erhalten bleiben können. Für notwendige Baumfällungen soll der Ersatz nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung geregelt werden. Dabei ist auch auf die Bestimmungen des Artenschutzes für Vogelarten und Fledermäuse zu achten.

Die geringfügigen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und als vertretbar eingeschätzt. Darüber hinaus sind die festgestellten Eingriffe in den Naturhaushalt im Vergleich zu einer Planung auf gänzlich unversiegelten und verkehrstechnisch nicht angeschlossenen Flächen im Umland vorzuziehen, da bereits auf bestehende technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden kann und so weite Wege in die Innenstadt vermieden werden können. In diesem Sinne stellt die vorliegende Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar und kann dazu beitragen, zusätzliche Beeinträchtigungen in die Umwelt und den Naturhaushalt im un bebauten Außenbereich zu vermeiden.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11-9c werden die Belange der Wirtschaft hinter die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurückgestellt. So sollen im geplanten allgemeinen Wohngebiet die allgemein zulässigen Läden zur Gebietsversorgung nur entlang der Konrad-Wolf-Straße im ersten Vollgeschoss zugelassen werden. Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen zum Schutz der Wohnruhe vor Gewerbeverkehr und zum Schutz vor städtebaulichen Beeinträchtigungen durch umfangreiche Lagerflächen nicht zugelassen. Für diese Nutzungen stehen innerhalb des Bezirks Lichtenberg in ausgewiesenen Gewerbebereichen um die Herzbergstraße sowie südlich der Landsberger Allee genügend Flächen mit freien Kapazitäten für eine Ansiedlung zur Verfügung. Die Einschränkung möglicher Verkaufsflächen zur Nahversorgung dient dagegen vorrangig dem Schutz der im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen (hier dem nahe gelegenen Nahversorgungszentrum "Hohenschönhauser Tor").

Auch die Auswirkungen der nördlich des Plangebiets 11-9c sowie des Sportforums gelegenen Brauerei sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt worden. So kommt das erstellte Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der vorgesehenen Nutzungsmaße keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind. Alle untersuchten Immissionsorte vom 1 bis 6. Vollgeschoss halten die Richtwerte der TA-Lärm sowohl am Tage als auch in der Nacht ein bzw. unterschreiten diese. Auch etwaige Geruchsbelastungen können aufgrund der vorherrschenden meteorologischen Bedingungen mit Blick auf die über den Jahresverlauf überwiegend auftretenden Windrichtungen sowie der großen Entfernung des Plangebietes mit ca. 600 m zur Brauerei ausgeschlossen werden. Darüber hinaus bestehen mit den im Bebauungsplan 11-9c getroffenen Maßnahmen aufgrund der zwischen der Brauerei und dem geplanten Wohnstandort gelegenen Sportstätte bereits effektive Schutzvorkehrungen, die auch dazu geeignet sind, auftretende Emissionen aus der gewerblichen Nutzung wirkungsvoll zu vermeiden bzw. abzumildern. So sind Aufenthaltsräumen, die direkt zum Sportforum und damit zur Brauerei ausgerichtet sind, über eine Festverglasung mit ausreichender Lüftung vor den sportbedingten Lärmauswirkungen zu schützen. Der weitere Betrieb der Brauerei wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit nicht beeinträchtigt.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt mit der Haltestelle der Metro-Tram-Linie M5 über einen Anschluss an das Netz des ÖPNV. Weitere Haltestellen anderer Linien befinden sich in unmittelbarer Umgebung am Weißenseer Weg, in der Altenhofer Straße sowie der Hohenschönhauser Straße, so dass der Geltungsbereich eine hohe ÖPNV-Erschließungsqualität aufweist. Damit können Benutzer und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen von Bevölkerungsgruppen ohne eigenem Pkw entgegen.

Ein im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstelltes Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Neuverkehre bedingt durch die Bebauungsplanfestsetzungen vom bestehenden Netz der umgebenden Straßenverkehrsflächen aufgenommen werden können. Der Verkehr auf der angrenzenden Konrad-Wolf-Straße wird durch die zulässige Bebauung im geplanten allgemeinen Wohngebiet gegenüber der gegenwärtigen Situation nur geringfügig erhöht. Für den Fall, dass nach einer Prüfphase festgestellt wird, dass aufgrund der Ein- und Ausfahrtbewegungen in das Plangebiet auf Höhe der ehemaligen Sommerstraße (Flurstück 146) die bestehende Tram-Linie beeinträchtigt wird, erklärt sich die Grundstückseigentümerin im städtebaulichen Vertrag dazu bereit, den Umbau des Kreuzungsbereichs (mit Einrichtung einer Abbiegespur) zu finanzieren.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Von der Bundeswehr wurden keine entsprechenden Erfordernisse mitgeteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war nicht Teil einer Militärliegenschaft. Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften waren insofern nicht zu berücksichtigen.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Aussagen sonstiger Entwicklungskonzepte (hier: Stadtentwicklungspläne).

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellten Kennzeichnungen im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Belange des Hochwasserschutzes waren insofern im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Das geplante Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs war zuvor eine zum Sportforum zählende Fläche und ist mit Aufgabe der Sportnutzung seit 1998 brachgefallen. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche für den Wohnungsbau ist daher als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen. Darüber hinaus können bestehende technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen genutzt werden, ohne diese neu anzulegen und es ist nicht erforderlich, für die Errichtung dringend benötigter Wohnungen, auf Flächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung. Die geplante Bebauung in Form von drei Baublöcken führt gemäß einem erstellten Klimagutachten nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Kaltluftbahn und ermöglicht auch zukünftig eine Durchlüftung der Bereiche entlang der Konrad-Wolf-Straße mit den Freiflächen des Sportforums.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Hinblick auf die Versiegelung auf das gemäß der BauNVO zulässige Maß von 0,4 (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) bzw. maximal 0,6 (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) begrenzt. Damit stehen weiterhin mind. 40 % der Grundstücksflächen für Vegetationsflächen sowie für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Ergänzend dazu soll der Bebauungsplan festsetzen, dass mind. 70 % der Garagen- und / oder Tiefgaragendächer sowie mind. 50 % der Dächer von Wohngebäuden zu begrünen sind. Diese begrünten Dächer wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, da sie anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und zeitversetzt ableiten bzw. verdunsten lassen können.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG und EEG). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans führen auch hinsichtlich der Energieeffizienz oder der Nutzung von Solarenergie nicht zu negativen Einflüssen. Der Bebauungsplan eröffnet durch die großzügig geschnittenen Baufelder und den Verzicht auf Vorschriften zur Ausrichtung von Gebäuden bzw. Dachformen den Bauherren vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien.

Damit wirkt sich die Planung insgesamt positiv auf das Schutzgut Klima aus und entspricht den Zielen des STEP Klima.

Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen dienen der Errichtung von Geschosswohnungsbauten. Im Rahmen der Errichtung der Gebäude können neben Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen entstehen, so dass auch die Bildung von Wohneigentum weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. Sie tragen daher dem Belang in besonderer Weise Rechnung.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die planungsrechtliche Entwicklung von aktuell ungenutzten Flächen in ein allgemeines Wohngebiet erfolgt unter Einbindung und mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin, die in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Lichtenberg eine entsprechende Entwicklung ihrer Flächen anstrebt. Der Eigentümerin der beplanten Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes entstehen somit durch die geplanten Festsetzungen keine Nachteile.

Zur Erschließung des Pangebiets soll neben der Konrad-Wolf-Straße auf Grundstücksflächen des Sportforums (Flurstücke 145 und 146) zurückgegriffen werden. Für die betreffenden Grundstücksflächen liegen bereits in das Grundbuch eingetragene Wege- und Erschließungsrechte für die Eigentümerin und die Nutzer des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9c vor, so dass eine erneute Sicherung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich ist. Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen für das Sportforum sind nicht zu erwarten, da die bestehende Erschließungsfunktion der betreffenden Flächen aufrechterhalten wird bzw. die Breite des Flurstücks 145 eine parallel geführte Erschließung für das Sportforum und das allgemeine Wohngebiet zulässt.

Die geplante Sicherung eines mindestens 3,0 m breiten Fußwegs entlang der Konrad-Wolf-Straße erfordert die Abgabe eines bis zu 1,0 m breiten privaten Geländestreifens vom privaten Baugrundstück an das Land Berlin. Da diese Maßnahme für die Erschließung des geplanten Wohngebietes erforderlich ist, wurden im städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin entsprechende Regelungen zum Ausbau des Gehwegs und zur Flächenübertragung getroffen. Die Festsetzung des betroffenen Geländestreifens als Straßenverkehrsfläche stellt für die Eigentümerin keinen unzumutbaren Nachteil dar, da dies Folge oder Voraussetzung der von ihr beabsichtigten künftigen Bebauung ist.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen von Gebäuden und Garagen und / oder Tiefgaragen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes (textliche Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9) berühren die privaten Belange der Eigentümerin. So entstehen durch die Grünfestsetzungen (Dachbegrünungen) zusätzliche finanzielle Aufwendungen bezüglich Anlage und Pflege. Diese dienen jedoch der Sicherung der Planungsziele, ein durchgrüntes und landschaftlich geprägtes Wohnumfeld zu schaffen als auch die Regulierung des Niederschlagswassers zu verbessern. Darüber hinaus werden die Ziele des Landschaftsprogramms (LaPro) in den Teilbereichen Orts- und Landschaftsbild sowie Biotop- und Artenschutz unterstützt, da mit der Begrünung der Dachflächen u. a. neue Lebensräume für Insekten und Kleintiere geschaffen werden.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Mit der Umsetzung der Planung werden die bestehenden Wohngebietsflächen entlang der Konrad-Wolf-Straße baulich ergänzt. Der Geltungsbereich trat zwar bislang als Freifläche in Erscheinung und wurde in der Vergangenheit durch benachbarte Bewohner vorwiegend als Hundeauslaufgebiet genutzt, eine Widmung als öffentliche Grünfläche lag jedoch nicht vor. Da es sich bei den betreffenden Flächen um private Grundstücksflächen handelt, die bereits unter den Voraussetzungen des § 34 BauGB hätten bebaut werden können, findet mit der vorliegenden Planung auch keine Reduzierung von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den ungedeckten Sportflächen des Sportforums und der bestehenden Wohnbebauung entlang der Konrad-Wolf-Straße. Gemäß vorliegenden Nutzungsszenarien der Senatsverwaltung für Inneres und Sport sollen die bestehenden Anlagen auf dem Sportforum im Vergleich zum derzeitigen Bestand deutlich ausgebaut und die Nutzungen intensiviert werden. Dies würde durch die damit einhergehende Erhöhung der Lärmpegel auch schalltechnische Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen entlang der Konrad-Wolf-Straße haben. Die geplante bauliche Entwicklung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kann jedoch bei Umsetzung der getroffenen Schallfestsetzungen (Zulässigkeit von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zum Sportforum nur mit Festverglasung) sowohl gesunde Wohnverhältnisse für die Neuplanung als auch für die Bestandsbebauung für den Fall der Erweiterungsabsichten schaffen. So wirkt die geplante Bebauung zwischen dem Sportforum und der Bestandsbebauung als aktiver Schallschutz, welcher die bestehende Wohnnutzung vor zusätzlichen Lärm durch den Ausbau des Sportforums schützt. Auf diese Weise profitieren durch die zukünftige Bebauung sowohl das Sportforum als auch die ansässigen Bewohner südlich der Konrad-Wolf-Straße.

Nach Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens (siehe Kap. I 3.8.2 Schalltechnische Untersuchung) liegen die Abschirmungseffekte der geplanten Neubebauung damit deutlich über den zu erwartenden Auswirkungen, welche sich aus der zusätzlichen Reflexion des Verkehrslärms an den Fassaden der Neubauten sowie durch den zu erwartenden Verkehrsanstieg der neuen Bewohner ergeben.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren durchzuführenden Umweltprüfung wurden die durch die geplanten Festsetzungen vorbereiteten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (siehe Kap. II „Umweltbericht“).

Unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplanentwurf bereits vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wurden die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, teilweise auf Grundlage ohnehin geltender gesetzlicher Vorschriften, empfohlen, die über den städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin gesichert worden sind. Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsrelevanz der ermittelten Eingriffe ist die gegenwärtige planungsrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets. Auf Grundlage der entsprechenden Abarbeitung der Eingriffsregelung sind mit der Planung nur geringe ausgleichsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die durch kompensatorisch wirkende Festsetzungen (anteilige Dachbegrünungen) ausgeglichen werden können.

Im Ergebnis der Prognose der Umweltauswirkungen wird festgehalten, dass bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume, die vor der Bebauung gefällt werden müssen, müssen gesondert nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung ersetzt werden. Es gelten die zum Fällzeitpunkt maßgeblichen Bestimmungen. Wesentliche Umweltauswirkungen entstehen daher nicht.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Wohnbedürfnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach angemessener Versorgung mit Wohnraum Rechnung getragen. Durch die Realisierung der Planung werden keine negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse im geplanten allgemeinen Wohngebiet und in den daran angrenzenden bereits bestehenden Wohngebieten entstehen, wie nachfolgend näher erläutert.

Lärmbelastung

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet sowie die infolge der geplanten Neubebauung prognostizierte zusätzliche Lärmbelastung ermittelt. Wesentliche Lärmbelastungen entstehen durch den vorhandenen Straßenverkehr auf der Konrad-Wolf-Straße sowie durch die Lärmimmissionen aus dem Sportforum und dem Gewerbebetrieb der Brauerei. Zusätzlich entstehen durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr sowie die geplanten baulichen Entwicklungen basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Emissionen, welche auf die bestehenden Wohnbebauungen einwirken.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sieht der Bebauungsplan daher entsprechende Festsetzungen vor, die sowohl den Ausschluss von potenziell störenden bzw. verkehrserzeugenden Nutzungen (Gartenbaubetrieben und Tankstellen) als auch bauliche Vorkehrungen zur Gewährung gesunder Wohnverhältnisse sichert. So sind die Gebäude in einer blockartigen Struktur zu errichten, was die Ausrichtung einer Mindestanzahl von Wohn- und Schlafräumen zu einem ruhigen Wohninnenhof ermöglicht. Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung einer Grundrissbindung, dass mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen zum abgeschotteten Blockinnenhof

auszurichten ist. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich die Blockecken der Gebäude, die eine solche Wohnraumanordnung nur sehr schwer ermöglichen. Zudem sind Aufenthaltsräume zu den lärmbelasteten Seiten der Konrad-Wolf-Straße anteilig mit schallschützenden technischen Vorkehrungen (besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung) zu versehen, die den zum gesunden Schlaf erforderlichen maximalen Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleisten. Zum Sportforum und der Brauerei sind Aufenthaltsräume nur dann zulässig, wenn sie über eine Festverglasung mit ausreichender Belüftung (oder vergleichbare Maßnahmen) verfügen. Die Unterbringung von "offenen" Stellplätzen soll im gesamten Baugebiet unzulässig sein. Innerhalb der geplanten Baublöcke sind nur überdachte Stellplatzanlagen in Form von Garagen und / oder Tiefgaragen zulässig, so dass auch vom ruhenden Verkehr keine Emissionen auf das geplante Wohngebiet einwirken können. Ergänzende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile sind entbehrlich, da die Realisierung erforderlicher Fassadenschalldämm-Maße, die vor auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr schützen, durch die DIN 4109 im Zusammenwirken mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) gesichert ist. Insgesamt werden die Lärmbelastungen durch Verkehrslärm und Lärm aus dem Sportstätten- und Gewerbebetrieb durch die festzusetzenden Maßnahmen sowie durch die bestehenden rechtlichen Regelungen so weit reduziert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten sind.

Auch an den bestehenden Wohnhäusern in der Konrad-Wolf-Straße ist mit einem Anstieg der Lärmbelastung infolge von Reflexionen um bis zu 0,9 dB(A) durch die neuen Gebäudefassaden im Bebauungsplangebiet zu rechnen. Der reflexionsbedingte Anstieg ist mit maximal ermittelten 0,9 dB(A) zwar gering, aufgrund der Tatsache, dass durch die verkehrsbedingten Geräuschbelastungen auf der Konrad-Wolf-Straße im Bestand sowie auch unter Betrachtung der Verkehrsprognose 2030 die Grenze zur Gesundheitsgefährdung in den Nachtstunden mit bis zu 64,7 dB(A) für die bestehenden Gebäude bereits erreicht ist, wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung auch Maßnahmen zur Reflexionsminderung eingehend geprüft.

Als mögliche Maßnahme bietet der Festsetzungskatalog der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die planungsrechtliche Sicherung schallabsorbierender Fassaden im Bebauungsplan an. Eine entsprechende Regelung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht dazu geeignet, die durch die geplante Bebauung erzeugte Reflexionswirkung wirkungsvoll zu unterbinden, da eine Minimierung der zu erwartenden Reflexionswirkung nur in einem sehr geringen Umfang zu erzielen wäre. Da es sich bei den geplanten Gebäuden um Wohngebäude handelt, welche zudem im Bereich der Konrad-Wolf-Straße eine Süd-Ausrichtung aufweisen, ist auch mit entsprechenden Fenster- und Türenflächen (zwischen 20 - 40 % Fassadenanteil) zu rechnen. Fensterflächen selbst verfügen jedoch über keinerlei schallabsorbierende Wirkung, so dass nur die verbleibenden Fassadenflächen mit schallabsorbierenden Materialien ausgestattet werden könnten. Um die Reflexion in nennenswerten Umfang mindern zu können, wäre daher die Festsetzung von hoch-schallabsorbierenden Fassaden erforderlich. Diese würden aufgrund der Fenster jedoch maximal eine herabgesetzte schallabsorbierende Wirkung erzielen. Berechnungen in vergleichbaren Situationen ergeben eine Minderung der Reflexionseinflüsse bei hochschallabsorbierenden Fassaden (Absorptionsgrad -8 dB) mit einer insgesamt absorbierenden Fassade mit einem Absorptionsgrad von -4 dB von nur 0,3 dB, so dass keine merkliche Verringerung der Reflexionswirkung festzustellen ist. Da der Einbau einer hochschallabsorbierenden Fassade zudem deutlich höhere Kosten erzeugt und nur eine beschränkte erzielbare Reflexionsminderung erreicht werden kann, wird in Anbetracht der nicht wahrnehmbaren Wirkung dieser Maßnahme und vor dem Hintergrund der angestrebten Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, von dieser Maßnahme Abstand genommen.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Berechnungsergebnisse auf einer theoretischen "worst-case-Betrachtung" basieren, in der jeweils "schallharte" Fassaden angenommen werden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass eine moderne Fassadengestaltung im Straßenbereich höchst selten "schallhart", sondern üblicherweise strukturiert ausgeführt wird, was in der Umsetzung zu geringeren Pegelerhöhungen führt, da man dann höchstens von einer abgeminderten und diffusen Reflexion ausgehen kann.

Das geplante Wohngebiet erzeugt aufgrund der neuen Wohneinheiten eine geringe Zunahme des Verkehrslärms durch den zusätzlichen Anliegerverkehr. Bezogen auf die Verkehrsprognose in der Konrad-Wolf-Straße für das Jahr 2030 ergibt sich mit den angenommenen Pkw-Fahrten aus der Entwicklung im Geltungsbereich von ca. 900 Fahrten ein rechnerischer Anstieg von ca. 5 %, was zu einer anteiligen Erhöhung des Lärmpegels von ca. 0,1 dB(A) auch für die bestehenden Wohngebäude entlang der Konrad-Wolf-Straße führt. Da der Nachtbeurteilungspegel bereits über 60 dB(A) liegt, ist mit jeder Zunahme der Verkehrsbelastung von einer Lärmrelevanz auszugehen. Hinsichtlich des Tagwertes, welcher über 65 dB(A) aber unter 70 dB(A) liegt, ist aufgrund der Steigerung der Verkehrszahlen von unter 10 % dagegen nicht von einer Lärmrelevanz auszugehen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine neuen Nutzungen möglich sind. Dazu führt die Handreichung zur Lärminderungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom Dezember 2012 aus: „Bei Nutzungsausweisungen bzw. -ansiedelungen ist ... ein besonderes Augenmerk auf die Anforderungen einer verkehrsreduzierten und lärmarmen Erschließung zu richten.“ In der Folge werden Kriterien und Handlungsansätze aufgeführt, die für die Umsetzung der Anforderungen relevant sind. Wesentliche Punkte, wie u. a. eine gute ÖPNV-Anbindung, sehr gute Anbindungen für Fuß- und Radverkehr, eine „integrierte“ Lage mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung sowie eine „zentrale“ Lage in gemischten Strukturen mit Nähe zu Arbeitsplatzstandorten können hier als erfüllt betrachtet werden, so dass ausgleichende Faktoren für eine Neuansiedlung in dem vorbelasteten Bereich vorliegen.

Als alternative Maßnahmen zur Minderung der verkehrsbedingten Lärmauswirkungen bieten sich grundsätzlich auch eine Temporeduzierung sowie die Aufbringung lärmindernden Asphalts in der Konrad-Wolf-Straße an. Diese Maßnahmen sind jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht im Rahmen des Bebauungsplanes festsetzbar, sondern müssten durch die öffentliche Hand und in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde, angelehnt an die Lärminderungsplanung für Berlin, umgesetzt werden. Aufgrund der Tram-Führung in der Konrad-Wolf-Straße und einer damit zu erwartenden Behinderung des ÖPNV wird eine Temporeduzierung des Kfz-Verkehrs aktuell jedoch nicht in Erwägung gezogen. Auch die Möglichkeit der Aufbringung von lärminderndem Asphalt wird in Frage gestellt, da der in der Konrad-Wolf-Straße liegende Schienenverkehr der Straßenbahn sehr maßgeblich zu den hohen Lärmpegeln beiträgt, so dass nur ein Teil der hohen Emissionen durch einen lärmindernden Asphalt verringert werden kann. Zudem ist von der im Bestand bereits sehr hohen Lärmbelastung ein deutlich über das Plangebiet hinausreichender Teil der vorhandenen Wohnnutzung in der Konrad-Wolf-Straße betroffen, so dass die Umsetzung der Maßnahme auf einem längeren Abschnitt der Straße erfolgen müsste. Eine Übernahme von Lärminderungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in den städtebaulichen Vertrag und somit in die Verantwortung des Entwicklers des Plangebiets des Bebauungsplanes 11-9c ist nach Abwägung aller vorliegenden Maßnahmen jedoch nicht angemessen, da die sehr hohen Lärmbelastungen bereits durch die starke Frequentierung der Konrad-Wolf-Straße bzw. durch die allgemeine Verkehrsprognose festzustellen sind und somit nicht in den alleinigen Verantwortungsbereich des Bebauungsplanes 11-9c fallen. Somit sind die o.g. Maßnahmen, die von der Eigentümerin des geplanten Wohngebietes zu tragen wären, im Sinne der Verhältnismäßigkeit (hoher Aufwand, geringe Effektivität) nicht zu begründen.

Falls keine aktiven Maßnahmen verfügbar sind, können auch Maßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung der straßenseitigen Fenster der bestehenden Wohnbebauung an der Konrad-Wolf-Straße in Erwägung gezogen werden. Dazu besteht ein Förderprogramm für

bestehende Wohngebäude, welches durch das Land Berlin (Schallschutzfensterförderprogramm 2020/2021) aufgelegt wurde (www.berlin.de/schallschutzfenster). Eine Vorprüfung hat ergeben, dass Eigentümer der betroffenen Gebäude Konrad-Wolf-Str. 68 bis 77 antragsberechtigt sind.

Für die nach geltendem Recht bebaubaren Flächen bestehen keine Planungsalternativen, mit denen weitergehende Steigerungen der Beurteilungspegel an den Bestandsgebäuden vermieden werden könnten. Dies begründet sich damit, dass der Anstieg der Lärmpegel zum einen aus dem gesteigerten Kfz-Verkehr und zum anderen aus der zusätzlichen Reflexion des Verkehrslärms an der Neubaufassade hervorgerufen wird. Bedingt durch die Lage des Plangebietes ist keine alternative Erschließungsführung möglich, da die Konrad-Wolf-Straße die einzige Möglichkeit des Anschlusses des Plangebietes bildet. Auch die Reflexion durch die Fassade kann nur durch einen Verzicht des Gebäudes selbst bzw. durch eine größere Entfernung des Gebäudes zu den Bestandsgebäuden erzielt werden. Da das Plangebiet jedoch in der Tiefe begrenzt ist und aufgrund der allgemeinen Lärmsituation auf der Nordseite durch das Sportforum eine blockartige Struktur mit ruhigen Wohninnenhöfen erforderlich ist, besteht nicht die Möglichkeit, auf Teile der Blockstruktur zu verzichten. Dies ginge nur über einen gänzlichen Verzicht von Gebäuden bzw. der geplanten Baublöcke, der jedoch mit einem deutlichen Verlust an möglichen neuen Wohnungen einhergehen würde. Diese Alternative wird nicht in Erwägung gezogen, so dass an der vorliegenden Planung festgehalten wird.

Anhand der Ergebnisse des Lärmgutachtens wird abschließend jedoch auch auf die positive Wirkung durch die Planung hingewiesen. So ermöglicht die geplante Bebauung durch die resultierende Lärmabschirmung der Neubauten eine deutliche Reduzierung der sportbedingten Lärmauswirkungen an den Bestandsgebäuden entlang der Konrad-Wolf-Straße mit Einhaltung bzw. Unterschreitung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte (IRW). In die schalltechnische Betrachtung ist nicht nur die derzeitige Nutzungsintensität des Sportforums eingeflossen, sondern es fanden bereits auch die geplanten Erweiterungsabsichten des Sportforums Berücksichtigung. Somit erfolgt der Nachweis, dass mit Umsetzung der vorliegenden Planung auch das Sportforum zusätzliche Entwicklungspotenziale in schallschutztechnischer Sicht ausschöpfen kann, die es ohne die Planung aufgrund der fehlenden Abschirmung der künftigen Wohngebäude und des einzuhaltenden Lärmschutzes gegenüber der Bestandsbebauung nicht hätte. Gemäß den Ermittlungen des Gutachtens lassen sich durch die abschirmende Bebauung Verringerungen der sportbedingten Lärmeinträge um bis zu 14,5 dB(A) feststellen, so dass die positiven Auswirkungen der Gebäudeplanung die nachteiligen Reflexions- und Verkehrsauswirkungen deutlich überwiegen. An der geplanten Bebauung wird daher festgehalten.

Lichtimmissionen

Die Auswirkungen der Flutlichtanlagen des Sportforums auf das geplante allgemeine Wohngebiet sind in einer lichttechnischen Untersuchung überprüft worden. Diese kam zu dem Ergebnis, dass auch bei Ausstattung aller vorhandenen und zukünftig möglichen Spielfelder mit vorschriftenkonformen Flutlichtanlagen an den Baugrenzen des Bebauungsplans keine „schädlichen Umwelteinwirkungen als Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen“ im Sinne der Licht-Leitlinie verursacht werden. Ein Immissionskonflikt liegt somit nicht vor.

Erschütterungen

Gutachterliche Untersuchungen zu Erschütterungen aufgrund der Nähe zur Tram erfolgten nicht. Aus der Bestandsbebauung der Umgebung liegen keine Erkenntnisse vor, dass diese Thematik besondere Probleme auslöst. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung der Planung sämtliche technischen Anforderungen zum Erschütterungsschutz beachtet werden. Es liegen keinerlei Verdachtsmomente vor, dass die Bewältigung schwingungstechnischer Anforderung nicht baulich gelöst werden können.

Geruchsbelastung

Die Auswirkungen der nördlich des Bebauungsplans 11-9c sowie des Sportforums gelegenen Brauerei sind ebenfalls im Schallgutachten berücksichtigt und aufgrund der großen Entfernung als unerheblich eingestuft worden. Gestützt wird diese Aussage durch die in Berlin zwar nicht geltenden, aber dennoch zu Vergleichszwecken heranziehbaren Abstandserlasse der Bundesländer Nordrheinwestfalen und Brandenburg, welche für entsprechende Brauereien einem Mindestabstand von 200 m aufführen. Für die Abstandsempfehlung sind neben den reinen Geräuschemissionen auch etwaige Geruchsbelästigungen von Belang. Der Abstand der Brauerei zum geplanten allgemeinen Wohngebiet ist mit 600 m um das Dreifache höher und somit deutlich über dem empfohlenen Abstand in den Abstandserlassen. Auch die bestehenden meteorologischen Bedingungen im Bereich des Plangebietes mit einer überwiegenden Windrichtung aus Südwest bzw. Südost kommend, lässt eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht erwarten. Darüber hinaus bestehen mit den im Bebauungsplan 11-9c getroffenen Maßnahmen, aufgrund der zwischen der Brauerei und dem geplanten Wohnstandort gelegen Sportstätte, bereits effektive Schutzvorkehrungen, die auch dazu geeignet sind, die auftretenden Emissionen aus der gewerblichen Nutzung wirkungsvoll zu vermeiden bzw. abzumildern. So sind Aufenthaltsräume, die direkt zum Sportforum und damit auch zur Brauerei ausgerichtet sind und nicht über eine Festverglasung mit ausreichender Belüftung oder über gleichwirkende Schutzmaßnahmen verfügen, unzulässig.

Die Auswirkungen auf das Bedürfnis nach beeinträchtigungsfreiem Wohnen werden daher als beachtet und vertretbar angesehen.

Mietpreisgebundene Wohnungen

Gemäß dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ soll bei allen neuen Wohnbauvorhaben in Berlin ein 25%iger Anteil (bei Unterzeichnung der Grundzustimmung bis zum 31.01.2017) mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Projektträger vereinbart werden, da angesichts der Mietpreissteigerungen in Berlin ein gesamtstädtischer Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu verzeichnen ist. Dies wird im Bebauungsplan 11-9c mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 (planungsrechtliche Sicherung der Flächen für förderfähigen, mietpreisgebundenen Wohnungsbau) sowie im städtebaulichen Vertrag (Realisierungspflicht bei Bewilligung der Fördermittel) gesichert. Mit diesen Regelungen folgt der Bebauungsplan 11-9c dem im § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsatz, eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Das Ziel einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung wird damit gefördert und den Bedürfnissen, das Wohnraumangebot zu vergrößern sowie die durchschnittlichen Mietpreise zu senken, wird entsprochen (gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 2 und 3 BauGB). Mögliche Entschädigungsforderungen seitens der Grundstückseigentümerin gemäß § 40 BauGB werden durch die Festsetzung grundsätzlich nicht ausgelöst.

Arbeitsstätten

Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sind keine wesentlichen Effekte auf die Schaffung von Arbeitsstätten (dauerhaft, unter Vernachlässigung temporärer baubedingter Arbeitsplatzschaffung) verbunden.

Die Entwicklung der Bevölkerung im Plangebiet wird hinsichtlich seiner Versorgung ein Nachfragepotenzial darstellen, das durchaus eine Auswirkung auf den Einzelhandel vor Ort haben kann.

Beeinträchtigungen von Arbeitsstätten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-9c sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich des bestehenden Betriebes der Brauerei am Weißenseer Weg wurde aufgrund des großen Abstands von ca. 600 m zum Geltungsbereich sowie aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Wohn- und Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zum Sportforum und zur Brauerei sind nur mit einer Festverglasung zulässig) festgestellt, dass Auswirkungen auf das Wohnen nicht bestehen. Somit wird der derzeitige Betrieb

der Brauerei nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf etwaige Entwicklungs- oder Erweiterungsabsichten der Brauerei wird auf das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO hingewiesen. Der Betrieb muss bereits zum aktuellen Zeitpunkt – und für zukünftige Erweiterungen gilt dies in besonderem Maße – die betrieblichen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe zum Brauerei-Gelände (Sport-Internat) bzw. auf Wohngebiete mit etwa gleicher Entfernung (Komponistenviertel und Wohnbebauungen an der Orankestraße) berücksichtigen. Eine Konfliktverschärfung durch die vorliegende Wohngebietsplanung kann somit ausgeschlossen werden.

3 Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur

Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 11-9c wird eine große Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Bezirk Lichtenberg neu errichtet werden. Die künftigen Bewohner werden folglich auch eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen, welche in den folgenden Punkten näher dargestellt wird.

Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten

Die im Bebauungsplan 11-9c festzusetzende Fläche des allgemeinen Wohngebiets (WA) beträgt 19.540 m². Als zulässiges Nutzungsmaß soll eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt werden. Daraus ergibt sich eine Geschossfläche (GF) gesamt (19.540 m² x 2,0) = 39.080 m².

Für die Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten (WE) werden folgende Kennwerte zugrunde gelegt:

- Durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) im Geschosswohnungsbau
- Umrechnungsfaktor Wohnfläche (Wfl.) / BGF = 0,75

Daraus ergibt sich die zu erwartende

Anzahl WE (39.080 m² / 100) = (gerundet)

Dies entspricht (bei dem Richtwert von 2 Personen / WE)

391 WE

782 Einwohner.

Bedarfsberechnung

Basierend auf der für Berlin anzuwendenden Ermittlungsgrundlage (Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 10.03.2014 i. V. m. dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung - Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14.04.2015) für die soziale Infrastruktur lassen sich folgende Bedarfe prognostizieren:

- Anzahl der Kitakinder im Quartier (0- bis unter 6-Jährige) = 6 % der Einwohner / Versorgungsgrad 75 %
- Anzahl der Grundschul Kinder im Quartier (6- bis 12-Jährige) = 6 % der Einwohner / Strukturquote 90 %
- Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze = 1 m² (netto) / Einwohner
- wohnungsnaher öffentlicher Grünflächenbedarf pro Einwohner = 6 m² / Einwohner
- siedlungsnaher öffentlicher Grünflächenbedarf pro Einwohner = 7 m² / Einwohner

Berechnung Wohnfolgebedarfe

relevante Jahrgangsstärken
gemäß Berechnungsprognose 1%

Kindertagesbetreuung

unter 6 Jahre
Anzahl der Jahrgänge 6
Versorgungsgrad 75%
Bedarf (Plätze) **36**

Grundschule

6 bis unter 12 Jahre
Anzahl der Jahrgänge 6
Strukturquote 90%
Bedarf (Plätze) **43**

Öffentliche Kinderspielplätze

Versorgungsgrad 1 m² Nettospielfläche pro EW
Bedarf **782 m²**

Wohnungsnahе öffentliche Grünflächen

Versorgungsgrad 6 m² pro EW
Bedarf **4.692 m²**

Siedlungsnahе öffentliche Grünflächen

Versorgungsgrad 7 m² pro EW
Bedarf **5.474 m²**

Hinweis:

Die Ermittlungen basieren auf den Kennwerten gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, welche zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 11-9c (31.01.2017) praxisrelevant waren.

Versorgungssituation

Kita / Grundschule / Jugendfreizeiteinrichtung

Auf dem angrenzend an das Plangebiet 11-9c befindlichen Grundstück Konrad-Wolf-Straße 45 sind zwei Kindertagesstätten mit insgesamt 200 Plätzen in Betrieb. Diese Einrichtungen sind nach Auskunft des Bezirksamts Lichtenberg (Abteilung Jugend und Familie – Jugendamt) bereits weitestgehend ausgelastet. Da auch anderweitig keine freien Kapazitäten im maßgeblichen Einzugsbereich vorhanden sind, verpflichtet sich die Grundstückseigentümergeberin zur Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes 11-9c. Die vereinbarte Mindestgröße der neu zu errichtenden Kita bemisst sich dabei am durch die Planung ausgelösten Bedarf von 36 Plätzen, so dass keine verbleibenden negativen Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung im Bereich der Kindertagesplätze zu erwarten sind.

Durch das Bezirksamts Lichtenberg (Schul- und Sportamt) wurde mit Schreiben vom 16.12.2016 mitgeteilt, dass das geplante Bauvorhaben 11-9c im Planungsraum Hohen-schönhausen-Süd (PR HSH-Süd) im Einschulungsbereich der Schule am Wilhelmsberg (11G18) in der Sandinostr. 8 in 13055 Berlin liegt. Diese Grundschule liegt mit der derzeitigen Schüleranzahl bereits über ihrer Zielaufnahmekapazität. Aufgrund weiterhin steigender Schülerzahlen durch Zuzüge, steigende Geburtenzahlen und bereits realisierte und geplante Wohnungsbauvorhaben wird das Defizit weiter ansteigen. Ein Ausgleich des weiterhin steigenden Defizits an Schulplätzen im PR HSH-Süd durch beispielsweise die Veränderung von Einschulungsbereichen ist nicht möglich, da die anderen Grundschulen ebenfalls Kapazitäts-

defizite aufweisen. Aufgrund der fehlenden Kapazitäten an Grundschulplätzen im maßgeblichen Einzugsbereich des Bebauungsplanes 11-9c erklärt sich die Grundstückseigentümerin dazu bereit, sich an den Baukosten für einen Modularen Ergänzungsbau (MEB) in der Schule am Wilhelmsberg (11G18) in der Sandinostr. 8 zur Deckung des mit der Planung ausgelösten Bedarfes zu beteiligen. Aus der Gesamtmaßnahme des MEB werden den Entwicklungen aus dem Bebauungsplan 11-9c 43 Grundschulplätze anteilig zugeordnet, für die die Grundstückseigentümerin eine Kostenübernahme vertraglich zugesichert hat. Die Umsetzung des MEB ist im Jahr 2017 erfolgt.

Ergänzend wurde durch das Jugendamt im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass im Stadtteil Alt-Hohenschönhausen Süd bereits jetzt nur ca. 39 % der Altersgruppe der 6- bis 25-Jährigen mit Angeboten der Jugendfreizeit versorgt werden können. Bei weiteren Bevölkerungszuwächsen wird sich die Versorgungssituation somit weiterhin verschlechtern. An der vorliegenden Planung wird dennoch festgehalten, da die Schaffung dringender benötigter Wohneinheiten aktuell eine höhere Priorität genießt. Die Schaffung bzw. Ergänzung von Jugendfreizeiteinrichtungen sind in die zukünftigen Planungen des Bezirks einzustellen.

Öffentliche Spielplätze

Das Bezirksamt Lichtenberg (Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung) weist bezogen auf die Spielplatzplanung darauf hin, dass sich die geplante Wohnbaufläche im Planungsraum 13 (= Versorgungsbereich/ VB 13 in der Spielplatzplanung) Orankesee befindet. Der prognostizierte Einwohnerzuwachs bedingt gemäß § 4 Abs. 1 des Kinderspielplatzgesetzes unter anderem die Schaffung einer öffentlichen Spielfläche von 782 m² (öffentliche Nettospielfläche bzw. 1.173 m² Bruttofläche). Spielräume von Kindern sind dabei wohnungsnah auszurichten, wobei die zumutbare Entfernung zwischen Wohnort und öffentlichem Spielplatz im Durchschnitt für alle Altersgruppen maximal 500 m Fußweg betragen soll (siehe StEP 2 – Öffentliche Einrichtungen Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen 1995). Die in der Umgebung des Plangebiets 11-9c bestehenden Flächen und Ausstattungen sind für eine erhöhte Einwohnerzahl nicht vorhanden und nicht entwickelbar. Es besteht somit die Notwendigkeit, einen zusätzlichen öffentlichen Spielplatz im Versorgungsbereich 13 anzubieten. Darum verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, den benötigten öffentlichen Spielplatz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11-9c, auf einer nahegelegenen Fläche und in ihrem Eigentum befindlich (Flurstück 250 der Flur 18, im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 11-9a) auf eigene Kosten herzustellen und die Fläche kostenfrei an das Land Berlin abzutreten.

Wohnungsnah und siedlungsnah öffentliche Grünflächen

Die nächstgelegenen öffentlichen Grün- und Freiflächen sind der Volkspark Prenzlauer Berg mit einer Größe von ca. 29 ha und einer fußläufigen Entfernung von etwa 800 m sowie der Fennpfuhlpark mit einer Größe von ca. 14 ha und einer Entfernung von ca. 1,0 km vom Geltungsbereich. Als Richtwert für den Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen werden 6 m² nutzbare Fläche je Einwohner und eine Mindestgröße von 0,5 ha definiert. Die maximale Entfernung zu der jeweiligen Wohnbebauung sollte einen fußläufigen Bereich von bis zu 500 m nicht überschreiten. Für siedlungsnah öffentliche Freiflächen wird ein Richtwert von 7 m² nutzbare Fläche je Einwohner und eine maximale fußläufige Entfernung von 1.000 m bei Anlagen von mind. 10 ha Größe (Stadtteilpark) bzw. 1.500 m Entfernung bei Anlagen von mind. 50 ha Größe (Bezirkspark) definiert.

Im Hinblick auf die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen können der Volkspark Prenzlauer Berg und der Fennpfuhlpark für eine Versorgung siedlungsnaher Grünflächen herangezogen werden. Da jedoch in einer Entfernung von bis zu 500 m kaum öffentliche wohnungsnah Grünflächen zur Verfügung stehen und bereits im Bestand ein Defizit zu verzeichnen ist, wird mit Umsetzung der vorliegenden Planung der Bedarf bzw. das Defizit an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen zusätzlich ansteigen.

Öffentliche Sportanlagen (Sportforum Berlin)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Grün- und Freibereiche des Sportforums Berlin. Neben der Hauptnutzung als Olympiastützpunkt trainieren auf den Anlagen das Sportforums täglich auch Sportler von rund 30 Vereinen, so dass eine Versorgung mit Sportanlagen aktuell gegeben ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern mit den getroffenen Schallschutzmaßnahmen den Fortbestand sowie die zusätzlichen Entwicklungsperspektiven des Sportforums. Durch die Verwirklichung des lärmrobusten Städtebaus können nicht nur die geplanten Wohngebäude, sondern auch der Gebäudebestand entlang der Konrad-Wolf-Straße wirkungsvoll von den bestehenden und perspektivischen sportbedingten Lärmbelastungen des Sportforums abgeschirmt werden.

4 Auswirkungen auf den Verkehr

Bedingt durch die Größe des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist mit Auswirkungen auf den Verkehr in der Konrad-Wolf-Straße sowie den nahegelegenen Knotenpunkten zu rechnen. Eine entsprechende Beurteilung wurde im Rahmen eines Gutachtens zu den verkehrlichen Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen vorgenommen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Bauvorhaben basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der Umgebung verträglich ist und das planungsbedingte Verkehrsaufkommen vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

5 Ordnungsmaßnahmen

Die Umsetzung der Planung erfordert den Rückbau der auf dem Grundstück befindlichen Fernwärmeleitungen einschließlich des im westlichen Teil befindlichen Heizhauses. Das im Gebiet vorhandene Gebäude mit der Gasdruck-Regelanlage auf dem Flurstück 153 einschließlich der bestehenden unterirdischen Gasleitungen kann in die geplante bauliche Entwicklung integriert werden.

6 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Dem Land Berlin entstehen keine unmittelbaren Kosten durch die Planung. Die Kosten für das Verfahren des Bebauungsplans einschließlich der notwendigen Gutachten und die Umsetzung des geplanten Vorhabens wurden durch eine vertragliche Vereinbarung auf die Grundstückseigentümerin übertragen.

Durch Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag wurden auch die Wohnfolgekosten auf die Eigentümerin übertragen (siehe Kap. III 3.9).

Kosten aus verkehrlichen Maßnahmen entstehen nicht; die Grundstückseigentümerin hat sich durch Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag bereit erklärt, die Kosten für eine Verbreiterung des Gehwegs an der Konrad-Wolf-Straße auf 3,0 m sowie für eine ggf. erforderliche Umbaumaßnahme in der Konrad-Wolf-Straße zu tragen. Die Flächen für die herzustellenden öffentlichen Einrichtungen (Verbreiterung des Gehwegs an der Konrad-Wolf-Straße und öffentlicher Spielplatz außerhalb des Geltungsbereichs) werden kostenfrei von der Grundstückseigentümerin an das Land Berlin übertragen. Berlin übernimmt nach ihrer Herstellung die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht für die Anlagen.

Finanzielle Mehraufwendungen bei der Realisierung von Wohngebäuden, die in immissionsvorbelasteten Bereichen errichtet werden, gehen generell zu Lasten der Grundstückseigentümer. Entschädigungslasten für Berlin durch den Betrieb des Sportforums entstehen nicht.

V VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss und Änderung des Geltungsbereichs

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 6. November 2001 beschlossen, für die Grundstücke Weißenseer Weg 51/52 und Konrad-Wolf-Straße 45 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-9 aufzustellen (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 68 vom 14.12.2001).

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 8. Oktober 2002 wurde der Geltungsbereich des B-Planes 11-9 geändert und erweitert. Er umfasste nunmehr eine Teilfläche des Geländes des Sportforums nördlich der Konrad-Wolf-Straße zwischen Weißenseer Weg und dem Grundstück Konrad-Wolf-Straße 40 (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 55 vom 08.11.2002).

2 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planungsentwurfs in den Diensträumen des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung in der Zeit vom 20.11.2002 bis einschließlich 20.12.2002.

Es nahmen 9 Bürger Einsicht in die Planungen und es gingen zwei schriftliche Äußerungen im Stadtplanungsamt ein.

Im Wesentlichen wurde folgendes vorgetragen:

- *Aufgrund der Planung müssten wertvolle, raumprägende Bäume gefällt werden. Die zu bebauende Fläche sollte so verändert werden, dass die Bäume erhalten bleiben.*

Abwägungsergebnis:

Die zum damaligen Zeitpunkt dargestellten Baugrenzen greifen aus städtebaulichen Gründen die Fluchten bestehender Gebäude aus der unmittelbaren Nachbarschaft sowie die städtebaulichen Entwurfsgedanken auf.

Mit der Anpassung der Planungsziele erfolgte auch eine Verlagerung der Baugrenzen, so dass nun weniger Bäume betroffen sind.

- *Im Rahmen der Planung sollten in den Straßen und Wegen geeignete und ausreichend Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.*

Abwägungsergebnis:

Die Stellungnahme wurde ohne Auswirkungen auf die Planung zur Kenntnis genommen.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 27.05.2003 erfolgte die Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger. Im Anschluss daran ruhte das Verfahren, bis das Gelände 2010 von einer Investorengesellschaft erworben wurde.

Hinweis:

Die hier aufgeführten Inhalte der Stellungnahmen sowie die dazugehörige Abwägung sind inzwischen wegen erfolgter Planänderung ganz oder teilweise gegenstandslos. Im Sinne der vollständigen Dokumentation der im Bebauungsplanverfahren erfolgten Abwägung werden diese Stellungnahmen hier dennoch aufgeführt.

3 Veränderung des Planungsziels und erneute Änderung des Geltungsbereichs

Die BVV hat in ihrer Sitzung am 26.04.2012 beschlossen, dass das Bezirksamt ersucht wird, das Ziel des B-Planes 11-9 dahingehend zu ändern, dass anstelle eines Kerngebietes ein allgemeines Wohngebiet geplant wird. Im Falle der Schaffung von Wohnraum ist auf die gleichzeitige Bereitstellung von sozialer Infrastruktur (Kita) hinzuwirken.

Mit Schreiben vom 11.07.2012 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mitgeteilt, dass der Bezirk beabsichtigt, die Planungsziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9 zu verändern und um Stellungnahme gebeten.

Gemäß Stellungnahme vom 06.08.2012 bestanden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt keine Bedenken zur beabsichtigten Änderung der Planungsziele. Das Bebauungsplanverfahren ist nach § 7 AGBauGB durchzuführen. Es wurde aber darauf verwiesen, dass Abstimmungen zur verkehrlichen Erschließung des Areals aufgrund der Lage an den Kreuzungspunkten Weißenseer Weg/Konrad-Wolf-Straße und Konrad-Wolf-Straße/Altenhofer Straße begleitend zum Bebauungsplanverfahren notwendig sind. Die Entwickelbarkeit aus dem FNP war anhand der vorgelegten Planungsunterlagen nicht abschließend überprüfbar ebenso wie die regionalplanerischen Festlegungen des FNP. Im Bebauungsplanverfahren wurde deshalb eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Senats für erforderlich gehalten. Auch die Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes i.S. des StEP Zentren 3 war anhand der vorgelegten Planungsunterlagen nicht abschließend überprüfbar.

Als Nachtrag zum Schreiben vom 6. August 2012 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 21. November 2012 ergänzend mit, dass das Bebauungsplanverfahren über den Tatbestand des § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB hinaus, auch nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da es mit dem „Sportforum Berlin“ gem. Absatz 1 Nr. 3 – übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs – dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.08.2012 beschlossen, das Planungsziel des Bebauungsplans 11-9 von Kerngebiet in Sondergebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet zu verändern. Des Weiteren wurde beschlossen, den Geltungsbereich zu verkleinern. Der neue Geltungsbereich umfasste die Grundstücke Weißenseer Weg 51-52, Konrad-Wolf-Straße 45-46 und das östlich angrenzende Grundstück an der Konrad-Wolf-Straße (Flurstück 143) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nr. 38 vom 07.09.2012).

4 Erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 04.03.2013 bis einschließlich 03.04.2013 hatten die Bürger die Möglichkeit, im Bezirksamt Lichtenberg, Fachbereich Stadtplanung, Einsicht in die Planung zu nehmen bzw. sich über die Auswirkungen der Planung zu informieren. Am 14.03.2013 wurde ergänzend zur Auslegung der Planunterlagen zu einer Vorstellung des Vorhabens durch Vertreter des Bezirksamtes und Projektbeteiligte auf dem Gelände des Sportforums eingeladen.

Mit einer Anzeige in der Tagespresse vom 01.03.2013 sowie einer Bekanntmachung auf der Internetseite des Bezirksamtes Lichtenberg wurde die Öffentlichkeit über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans 11-9 informiert.

Es gingen insgesamt 9 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern ein. An der Informationsveranstaltung im Sportforum nahmen ca. 200 Bürger teil.

Das Beteiligungsverfahren war bezogen auf den Teilbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes von folgenden wesentlichen Themenschwerpunkten geprägt:

- *Die erfolgte Biotopkartierung ist im Rahmen des Verfahrens fortzuschreiben, wenn neue Erkenntnisse innerhalb des Geltungsbereichs vorliegen.*

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bewertung des Biotopbestandes erfolgt im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichtes. Sollten sich im Laufe des Verfahrens neue Erkenntnisse zu einzelnen Biotopen ergeben, werden die Darstellungen in der dazu erstellten Karte angepasst.

- *Die Ziele des Landschaftsprogramms sind bei der Planung zu berücksichtigen. Zusätzlich sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Denkmalschutz zu beachten.*

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ziele des Landschaftsprogramms werden im Rahmen ihrer Umsetzbarkeit in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dargestellt. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Denkmalschutz im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Die zuständige Denkmalbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden Stellung zur vorliegenden Planung genommen und keine Bedenken zum Planungsziel geäußert.

- *Die Überschreitung der GFZ über den vorgeschriebenen Höchstwert wird kritisiert. Die Begründung der Wohnungsnot ist nicht nachvollziehbar, da im Bereich Alt-Hohenschönhausen in Plattenbauten noch Wohnungen leer stehen.*

Abwägungsergebnis:

Der Auffassung wird nicht gefolgt. In Berlin und im Bezirk Lichtenberg besteht weiterhin ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums geleistet werden. Zusätzlich bestehen durch die Lage des Plangebietes zwischen dem Sportforum und der Konrad-Wolf-Straße besondere Bedingungen, die hinsichtlich der Herstellung von ruhigen und gesunden Wohnbedingungen hohe Anforderungen an die Umsetzung der Planung stellt. Dafür ist es erforderlich besondere lärmrobuste Strukturen (Blöcke mit ruhigen Wohninnenhöfen) zu schaffen, die eine bauliche Dichte erzeugen, die über den in der BauNVO vorgesehenen Grenzen liegen. Gemäß der Baunutzungsverordnung ist jedoch auch eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn u. a. sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Dies ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

- *Die notwendige Erhöhung der GFZ aus lärmtechnischen Gründen lässt an der Eignung der Fläche als allgemeines Wohngebiet zweifeln.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit den getroffenen Festsetzungen auf Grundlage des Schallgutachtens können die nachzuweisenden Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Es werden Bedingungen geschaffen, die den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werden.

- *Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sollten Regelungen aufgenommen werden, die sicherstellen, dass bezahlbare Wohnungen realisiert werden.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der Höhe von Mieten („...bezahlbarer Wohnraum...“) kann der Bebauungsplan aufgrund der Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und des fehlenden städtebaulichen Bezuges keine Festsetzungen treffen. Der hergestellte Bezug zum § 9 Abs. 2 BauGB (bedingte oder befristete Regelungen) in Verbindung mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen) ist nicht anwendbar. Zusätzlich stellt der Absatz mit der Formulierung „gefördert werden könnten“ bereits klar, dass seitens der Bauherren keine Verpflichtung zur Beantragung von Wohnungsbaufördermitteln besteht. Der Wohnraum ist nur in der Form herzustellen (z. B. Größe und Ausstattung), dass entsprechende Mittel genehmigt werden könnten. Ob der Bauherr einer solchen festgesetzten Fläche Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch nimmt, unterliegt seiner Entscheidung und der Verfügbarkeit öffentlicher Mittel. Derzeit gibt es keine öffentliche Wohnraumförderung.

- *Zur Sicherung und Schaffung von Wohnraum sollte ein reines Wohngebiet festgesetzt werden.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird das planerische Ziel verfolgt, ein belebtes Stadtquartier mit den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (u.a. Läden zur Gebietsversorgung, Schank- und Speisewirtschaften) auszuweisen. Dies ist in einem reinen Wohngebiet nicht möglich. Zusätzlich stellt die Ausweisung eines reinen Wohngebietes aufgrund des besonderen Schutzanspruchs u. a. sehr hohe Anforderungen an den Schallschutz, die mit den bestehenden Rahmenbedingungen schwer bzw. nicht zu erfüllen sind.

- *Die zusätzlichen Wohnbauflächen führen zu einer Erhöhung des Verkehrs.*

Abwägungsergebnis:

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Auswirkungen der Planungsziele bezüglich des Verkehrs wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr von dem umgebenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

- *Ein städtebaulicher Bezug hinsichtlich der Höhe und Gestalt der Planung zur historischen Bebauung ist nicht gegeben. Die Planung fügt sich nicht in den Bestand ein.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Entlang der Konrad-Wolf-Straße sollen im Allgemeinen Wohngebiet Gebäude mit einer Gebäudehöhe von vier bis acht Vollgeschossen festgesetzt werden. Damit wird der in der Konrad-Wolf-Straße vorhandenen typischen Gebäudehöhe Rechnung getragen.

- *Das benachbarte Sportforum darf nicht durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden. Mögliche Beeinträchtigungen wie Lärm- und Lichtimmissionen infolge des Sportbetriebs sind für die künftige Wohnbebauung zu berücksichtigen.*

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Sportforum soll in seiner baulichen Struktur und Nutzung durch die Planungsziele nicht eingeschränkt werden. Alle Auswirkungen werden im Bebauungsplanverfahren untersucht. Um Beeinträchtigungen der geplanten

Wohnnutzung durch Sportlärm zu vermeiden, müssen bei der Errichtung der Wohngebäude bauliche Auflagen eingehalten werden, die ein ungestörtes Wohnen sicherstellen.

- *Der Bebauungsplan soll so gestaltet werden, dass motorisierter Individualverkehr aus und in das Plangebiet möglichst vermieden wird.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines autofreien allgemeinen Wohngebietes ist nicht Ziel des Bebauungsplanes.

- *Prüfung der Möglichkeit der Rückgabe der Trainingsstrecke für die Radfahrer des Sportforums.*

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Trainingsstrecke für Radfahrer, die sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, ist als Sportfläche gewidmet und wird als solche auch gekennzeichnet. Eine geringfügige Teilfläche soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch aus der Sportfläche ausgegliedert werden und zukünftig als Fläche für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Nutzung der verbleibenden Fläche wird dabei jedoch nicht eingeschränkt, da es sich bei dem zu übertragenden Teil um einen aktuell ungenutzten begrünten Seitenstreifen handelt.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 06.08.2013 das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgefordert.

39 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben – Stapl B2- vom 14.02.2013 bzw. 28.02.2013 über die Planung unterrichtet. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen dem Landessportbund Berlin, dem Olympiastützpunkt Berlin, der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Telekom AG und dem Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung zugesandt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 11-9 wurden 37 Stellungnahmen eingereicht.

Im Wesentlichen wurde bezogen auf das geplante allgemeine Wohngebiet zu folgenden Themen Stellung genommen:

Lage des geplanten Wohngebietes am Sportforum

- *Hinsichtlich der Entwicklung von Wohnungen unmittelbar angrenzend an die Sportflächen des Sportforums Hohenschönhausen wird auf die derzeitige intensive Nutzung der Spiel- und Sportflächen hingewiesen. Insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden sind Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung an der Konrad-Wolf-Straße zu erwarten. Eine Verlagerung des Trainings- und Wettkampfbetriebs, der derzeit auch auf den an die geplante Wohnbebauung angrenzenden gedeckten und ungedeckten Sportanlagen stattfindet, ist nicht möglich. Zusätzlich sind die zukünftigen Entwicklungsabsichten des Sportforums zu berücksichtigen.*

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt. Es ist Ziel der Planung, die Nutzungen konfliktfrei nebeneinander anzuordnen. Die Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung werden gutachterlich untersucht. Die bestehenden Nutzungen als auch die von SenInnSport benannten Entwicklungspotenziale des Sportforums werden in den Gutachten zur Lärm-, Licht- und Klimaauswirkung der geplanten Bebauung berücksichtigt. Im Ergebnis der Untersuchungen sind verschiedene Bedingungen seitens der Wohnbebauung zu erfüllen (u. a. Stellung von Baukörpern, Grundrissbindungen etc.). Einschränkungen der Sportnutzung können somit vermieden werden.

Hinweise zu bestehender technischer Infrastruktur

- *Im Bereich der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 153 steht eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung des Ortsteiles Hohenschönhausen dient. Von dieser Station führen Hochdruck- und Niederdruck-Gasleitungen über die Flurstücke 143, 145 und 153. Sowohl die Regelanlage als auch die Gasversorgungsleitungen sind inklusive der Schutzstreifen seit 2001 bzw. 2008 dinglich gesichert. Sollte die Bebauung in der vorliegenden Fassung ausgeführt werden, müssen die Regelstation und die Gasversorgungsleitungen zu Lasten des Bauherrn umverlegt werden.*

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird in der Planung berücksichtigt. Die Anlage steht der Planungsumsetzung nicht entgegen. Da eine Umverlegung aus Kostengründen nicht erfolgen soll, wurde das Planungskonzept entsprechend angepasst. Die Begründung wird um die Hinweise zum Leitungsbestand ergänzt.

Zusätzlich wurden weitere Hinweise vorgebracht, die in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen und im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen sind:

- *Hinweise zu den erforderlichen Gutachten zur Lärm- und Lichtentwicklung*
- *Hinweise zum erforderlichen Verkehrsgutachten*
- *Hinweise zum geplanten Umweltbericht*
- *Hinweise zur bestehenden technischen Infrastruktur*
- *Hinweise zum Nachweis von sozialer Infrastruktur sowie zu Grün- und Freiflächen*
- *Hinweise zu bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen*
- *Hinweise zur Entwickelbarkeit aus dem FNP.*

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu Änderungen der Planung geführt, da der Planung entgegenstehende Sachverhalte vorliegen. Von Bedeutung ist hierbei die geplante Entwicklung von Einzelhandelsflächen, welche mit den derzeitigen Planwerken des Bezirks als auch mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen nicht vereinbar ist.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 23.07.2013 das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hinweis bezüglich geänderter Rechtsvorschriften

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurden das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung geändert. Gemäß der allgemeinen Überleitungsvorschrift des § 233 Absatz 1 BauGB werden Bebauungsplanverfahren nach den zum Zeitpunkt ihrer

förmlichen Einleitung geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit in den Überleitungsvorschriften zu Gesetzesänderungen nichts anderes bestimmt ist.

Die Überleitungsvorschrift des § 245a aus Anlass des o. g. Gesetzes sieht nichts abweichendes vor, so dass die damit verbundene Änderung des Baugesetzbuchs keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren 11-9c hat.

In Bezug auf die Baunutzungsverordnung wird gemäß § 25 BauNVO zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens diejenige Fassung maßgeblich sein, welche zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Absatz 2 BauGB gelten wird.

6 Erneute Änderung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde eine Vielzahl von Fragen aufgeworfen, die im weiteren Verfahren u. a. auch durch gutachterliche Untersuchungen geklärt werden müssen. Für den geplanten großflächigen Einzelhandel im Teilgebiet 1 (SO/MK) besteht ein Dissens mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, weil die Planung im Widerspruch zum StEP Zentren und dem bezirklichen Einzelhandelskonzept steht. Die im Teilgebiet 2 (MI) und 3 (WA) geplante Wohnnutzung wird von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport kritisch gesehen, weil bei einer Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportforum Einschränkungen des Sportbetriebes befürchtet werden.

Da in den drei Teilbereichen des Bebauungsplanes 11-9 unterschiedliche Planungsziele festgesetzt werden sollen und auch ein unterschiedlicher Klärungsbedarf von Einzelproblemen zu verzeichnen ist, wird durch eine Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in drei einzelne Bebauungspläne eine Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens für die jeweiligen Teilbereiche erwartet.

Mit nachfolgend aufgeführten Geltungsbereichen und Planungszielen wurden die Verfahren fortgeführt:

- Bebauungsplan 11-9a für das Grundstück Weißenseer Weg 51-52 mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Sondergebietes
- Bebauungsplan 11-9b für das Grundstück Konrad-Wolf-Straße 45-46 mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Mischgebietes
- Bebauungsplan 11-9c für das Grundstück (Flurstücke 143 und 153) nördlich der Konrad-Wolf-Straße zwischen den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 40 und 45, mit dem Planungsziel der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes

Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.11.2013 bestehen keine Bedenken zur bezirklichen Planung. Die beabsichtigte Teilung des Bebauungsplanes steht der FNP-Darstellung nicht entgegen.

Die Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 04.11.2013 mit, dass die Ziele des Bebauungsplans 11-9c mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Das Bezirksamt hat am 18.03.2014 die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11-9 beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.08.2014 im Amtsblatt für Berlin Nr. 34 auf 1595 bekannt gemacht.

7 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Aufstellungsverfahren holt die Gemeinde gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.

Für den Bebauungsplanentwurf 11-9c wurden insgesamt 34 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks oder sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben – Stapl B2- vom 19.08.2014 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen dem Landessportbund Berlin, dem Olympiastützpunkt Berlin, der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Telekom AG, dem Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und dem Ausschuss für Umwelt der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg zugesandt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 11-9c wurden 29 Stellungnahmen eingereicht.

Im Wesentlichen wurde bezogen auf das geplante allgemeine Wohngebiet zu folgenden Themen Stellung genommen:

Aussagen des Verkehrsgutachtens

- *Das vorliegende Verkehrsgutachten ist für die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsentwicklung ohne Betrachtung des B-Planbereiches 11-9a nicht ausreichend. Darüber hinaus werden etwaige Behinderungen der Metrotramlinie M 5 kritisch beurteilt. Aufgrund der bestehenden Kaphaltestelle sind Ein- und Ausfahrten zwischen den Anbindungen über die Flurstücke 145 und 146 zum Plangebiet auszuschließen. Um den zusätzlichen Fußgängerbewegungen Rechnung zu tragen, wird eine Verbreiterung des Fußweges auf mind. 3 m ab der Baumreihe gefordert.*
- *Aussagen zum ruhenden Verkehr*

Abwägungsergebnis:

In einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 23.01.2015 im Stadtplanungsamt mit den Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (VII B und VLB) wurden ein Einvernehmen mit der Behörde erzielt. So wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund unterschiedlicher Planungsinhalte und sich abzeichnender Planungsfortschritte eine Teilung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 11-9a bis c erfolgte. Die Auswirkungen der Gesamtentwicklung bleiben dabei nicht unberücksichtigt, denn wenn es zu einer Bestätigung der Planungsinhalte und Fortführung des Verfahrens zum Bebauungsplan 11-9a kommt, sind die bereits untersuchten Auswirkungen der Geltungsbereiche 11-9b und 11-9c gemeinsam mit dem Bestand als Ausgangswerte anzunehmen. Eine Beeinträchtigung des ÖPNV ist durch die gegenwärtigen Planungsinhalte nicht zu befürchten. Sollte eine Behinderung des ÖPNV nach einer vereinbarten Prüfphase festgestellt werden, wird eine Abbiegespur hergestellt. Im Bereich der Haltestelle wird durch eine textliche Festsetzung der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten gesichert. Die Grundstückseigentümerin erklärt sich bereit, den benötigten Grundstücksstreifen (durchschnittlich 1,00 m) zur Verbreiterung des Gehwegs auf 3,00 m ab der Baumreihe zur Verfügung zu stellen.

Die im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehenden Bedarfe an Stellplatzflächen können innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Tiefgaragen in ausreichendem Maße abgedeckt werden. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass ein Stellplatznachweis aufgrund des Fehlens einer Stellplatzverordnung aktuell nicht erforderlich ist.

Beteiligung an den Kosten für soziale Infrastruktur

- *Es ist eine Prüfung vorzunehmen, inwieweit der Vorhabenträger im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) an den Planungskosten sowie den Folgekosten für die Gemeinschaft beteiligt werden kann.*

Abwägungsergebnis:

Die Planungskosten werden vollständig vom Investor getragen. Eine Beteiligung an den Folgekosten für soziale Infrastruktureinrichtungen im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages erfolgt nach der Angemessenheitsprüfung gemäß dem Berliner Modell.

Hinweise zur geplanten Nachbarschaft zum Sportforum

- *Die Entwicklung von Wohnungen unmittelbar an den Sportflächen des Sportforums Hohenschönhausen wird aufgrund sich daraus resultierender Nutzungskonflikte kritisch gesehen.*
- *Entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV werden nach § 2 Abs. 2 z. B. für Pflegeanstalten Immissionsrichtwerte festgelegt, die unterhalb der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Werte liegen. Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Pflegeeinrichtungen sind daher in den Baugebieten auszuschließen.*
- *Es wird eine Zonierung des geplanten Baugebietes empfohlen, in dem auf der zum Sportforum gelegenen Baugebietsseite ein weniger störeffendliches Baugebiet (MI oder eingeschränktes GE) mit dem Ausschluss einer Wohnnutzung festgesetzt wird. Alternativ könnte insgesamt ein Mischgebiet festgesetzt werden.*

Abwägungsergebnis:

Die potenziellen Nutzungskonflikte wurden in Licht-, Schall-, Klima- und Verkehrsgutachten untersucht und durch bauliche sowie textliche Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurde eine Nutzung des Geltungsbereichs zu Wohnzwecken bei Einhaltung gezielter schallschützender Maßnahmen bestätigt. Diese werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich sind zum Schutz vor Lärm innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschlossene Blockstrukturen zu realisieren, die sicherstellen, dass ein ruhiger Wohninnenhof ausgebildet wird.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind u. a. auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Dazu zählen z. B. Einrichtungen für Heilgymnastik, Massagen und medizinische Bäder, oder Saunen. Dagegen ist eine Klinik oder Pflegeanstalt aufgrund der Größe und Eigenart des Gebietes im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Dafür wäre die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauGB erforderlich, was im Bebauungsplan 11-9 c nicht beabsichtigt ist. Zur Klarstellung wird dies in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend betont.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Für eine Zonierung des Baugebietes mit der vorgeschlagenen Festsetzung eines Mischgebietes (MI) oder eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) mit zusätzlichem Ausschluss von Wohnnutzungen ist zum einen nicht genügend Platz vorhanden, zum anderen würde der Ausschluss von Wohnungen im MI der Zweckbestimmung des Gebietes widersprechen, oder durch ein GE ein neuerlicher Konflikt aufgrund der dann unmittelbaren Nachbarschaft zum WA erzeugt werden. Auch die Festsetzung eines MI für den gesamten Bereich wird nicht in Erwägung gezogen, da ein Bedarf an Gewerbenutzungen (erforderlicher Mindestanteil im MI ca. 40 - 50 %) in diesem Umfang nicht gegeben ist.

Hinweise zu umgebenden Emissionen und zum Schallgutachten

- Für die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose (2025) zu berücksichtigen.
- Eine geschlossene Bebauung entlang der Konrad-Wolf-Straße ist zu überprüfen.
- Prüfung der bewerteten Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$)
- Nachbarschaft zum Sportforum und der Brauerei
- Hinweise zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen und Prüfung des maßgeblichen Immissionsorts gemäß Anhang der 18. BImSchV (1.2)

Abwägungsergebnis:

Das Schallgutachten wurde überprüft und entsprechend geändert.

Auf die Festsetzung einer einzigen durchgehenden und geschlossenen Blockstruktur zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Eckbereichen soll aus städtebaulichen Erwägungen nicht zurückgegriffen werden. Die Gestalt des Baugrundstückes ließe dann nur einen ca. 230 m langen und nur ca. 70 m tiefen Block zu. Dies ist nicht das städtebauliche Ziel für die Gebietsentwicklung. Zusätzlich sind die Zäsuren zwischen den Blöcken stadtklimatisch (Durchlüftung zum Kaltluftentstehungsgebiet Sportforum) sinnvoll und notwendig.

Die Auswirkungen der benachbarten Nutzungen des Sportforums sowie des nördlich daran angrenzenden Brauereigeländes sind in die Betrachtungen des Schallgutachtens eingeflossen. Zum Schutz der Wohnnutzung sowie zum unbeeinträchtigten Weiterbetrieb der Sportanlage und des Betriebsgeländes der Brauerei wurden innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass keine Aufenthaltsräume in nördlicher Richtung zulässig sind, es sei denn, dass dazwischen abgeschlossene Laubengänge oder verglaste Vorbauten (Wintergärten) untergebracht werden, die ihrerseits nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Aufgrund der großen Entfernung von ca. 600 m zur Brauerei können mögliche Lärm- und Geruchsimmisionen als nicht immissionsrelevant vernachlässigt werden können. Gestützt wird diese Aussage durch die in Berlin zwar nicht geltenden, aber dennoch zu Vergleichszwecken heranziehbaren Abstandserlasse der Bundesländer Nordrheinwestfalen und Brandenburg. Entsprechende Brauereien werden dort mit einem Mindestabstand von 200 m geführt. Der Abstand der Brauerei zum geplanten allgemeinen Wohngebiet ist um das Dreifache höher und somit deutlich über dem empfohlenen Abstand in den Abstandserlassen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Sinne des Rücksichtnahmegebots (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) die bereits bestehenden Wohnnutzungen (Internat am Schul- und Leistungssportzentrum in der Fritz-Lesch-Straße 35, das Komponistenviertel sowie einem Wohngebäude am Weißenseer Weg 69) als Gradmesser herangezogen werden müssen. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 11-9c ist somit nicht mit einer Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des Betriebes zu rechnen.

Mit den getroffenen Schallschutzfestsetzungen wird sichergestellt, dass Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zum Sportforum und bis in einer Tiefe von 18 m an den seitlichen Fassaden, die nicht hinter einem geschlossenen Laubengang liegen, oder über einen vorgelagerten verglasten Vorbau (Wintergarten) verfügen, unzulässig sind. Da diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind, zählen sie gemäß DIN 4109 Abschnitt 4.1 Anmerkung 1 (jedoch nicht abschließend) auch nicht zur Kategorie der schutzwürdigen Räume. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich dadurch unterstrichen, dass die hier aufgeführten Wintergärten ein Bestandteil der städtebaulichen Schallschutzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind und somit auf den Schutz der dahinterliegenden schutzwürdigen Aufenthaltsräume abstellen. Ein maßgeblicher Immissionsort ist somit nicht gegeben.

Nachweis der Niederschlagsentwässerung

- *Es ist festzustellen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets nicht gesichert ist.*

Abwägungsergebnis:

Von Seiten der Berliner Wasserbetriebe wird lediglich mitgeteilt, dass mit Einschränkungen bei den abzunehmenden Regenabflussmengen zu rechnen ist. Somit können Teile des anfallenden Regenwassers eingeleitet werden. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan eine maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche zu, so dass weiterhin 40 % der Flächen für eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan ergänzende Begrünungen der Hausdächer sowie der Garagen-/Tiefgaragendächer gesichert, die eine zusätzliche Rückhaltung und Verdunstung der Niederschlagswässer bewirken. Der ordnungsgemäße Umgang mit dem gesamten Regenwasser ist in Eigenverantwortung des Bauherrn zu klären.

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

- *Es ist mit Auswirkungen auf die Bedarfe in Infrastruktureinrichtungen zu rechnen. Künftige Versorgungsbedarfe in Jugendfreizeiteinrichtungen werden im vorliegenden Entwurf nicht ermittelt.*
- *In der Bezirksregion Alt-Hohenschönhausen Süd besteht gegenwärtig ein Versorgungsdefizit an Kita-Plätzen.*
- *Das geplante Bauvorhaben liegt im PR HSH-Süd im Einschulungsbereich der Schule am Wilhelmsberg (11G18) in der Sandinostr. 8 in 13055 Berlin. In der o.g. Grundschule besteht bereits ein Defizit an Plätzen. Ein Ausgleich des weiterhin steigenden Defizits an Schulplätzen im PR HSH-Süd durch bspw. die Veränderung von Einschulungsbereichen ist nicht möglich, da die anderen Grundschulen ebenfalls Kapazitätsdefizite haben. Aufgrund dessen muss das vorhandene Schulnetz erweitert werden. Eine Kostenbeteiligung des Investors ist hierbei zu prüfen.*

Abwägungsergebnis:

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Realisierung von bis zu 400 Wohneinheiten möglich. Die daraus resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur werden über das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossene Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung ermittelt. Die Auswirkungen fließen im Rahmen der Angemessenheit in den städtebaulichen Vertrag ein. Die Errichtung und der Betrieb einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes werden geprüft.

Da nach gegenwärtigen Erkenntnissen keine Kapazitäten in den bestehenden Grundschulen im maßgeblichen Einzugsgebiet bestehen, ist im Rahmen der Angemessenheit der Investor der geplanten Wohnbebauung an den entstehenden Kosten für einen Schulneu- bzw. -ausbau zu beteiligen.

Hinweise zur Planungsumsetzung

- *Prüfung einer Baulasteintragung für die Flurstücke 142, 145 und 146*
- *Versickerungsnachweis.*
- *Versorgung mit Spielplatzflächen*

Abwägungsergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung auf Eintragung einer entsprechenden Baulast nicht erforderlich. Das allgemeine Wohngebiet liegt vollständig an der

Konrad-Wolf-Straße und die Baugrenzen sind so angeordnet, dass die notwendigen Mindestbreiten für eine Umfahrung der Baufenster mit Breiten von mind. 3 m - 3,5 m sichergestellt werden können.

Eine abschließende Prüfung hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung erfolgt nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern ist Bestandteil des Bauantrags.

Der Nachweis von gemäß BauO Bln erforderlichen Spielplatzflächen ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu erbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Baufensterausweisungen sich innerhalb der Höfe Flächen ergeben, die für die Anlage von Spielplätzen zur Verfügung stehen. Der Standort für einen öffentlichen Spielplatz ist im weiteren Verfahren mit dem Fachbereich UmNat abzustimmen. Eine Kostenbeteiligung durch den Investor zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes ist im Rahmen der Abstimmungen zum städtebaulichen Vertrag im weiteren Verfahren zu klären.

Brandschutzrechtliche Hinweise

- *Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, sind nicht dargestellt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.*

Abwägungsergebnis:

Eine Zugänglichkeit im planungsrechtlichen Sinne ist mit dem Anschluss des allgemeinen Wohngebietes an die öffentliche Verkehrsfläche der Konrad-Wolf-Straße gewährleistet. Alle im Bebauungsplan angeordneten Baugrenzen lassen genügend Raum für Bewegungsflächen als auch Aufstellflächen der Feuerwehr. Alle darüber hinaus gehenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Fazit

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden wurden folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geändert und ergänzt:

- Aufnahme der neuen bedingten Festsetzung mit dem Ziel der Regelung der Nutzungsnachfolge für derzeitig gewidmeten Flächen für Sportanlagen.
- Ergänzung des Ausschlusses von offenen Stellplätzen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und Regelung der Nebenanlagen mit einer neuen textlichen Festsetzung
- Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen von Gebäuden.
- Änderung der textlichen Festsetzung zur Begrünung der Garagen-/ Tiefgaragendächer.
- Aufnahme einer schallschützenden textlichen Festsetzung zur Umsetzung von geschlossenen Blockstrukturen.
- Änderung der bisherigen Grundrissbindungen entlang der Konrad-Wolf-Straße.
- Änderung und Ergänzung der schallschützenden Festsetzung zur Sicherung von Luftschalldämmmaßen entlang der Konrad-Wolf-Straße.
- Aufnahme einer neuen schallschützenden Festsetzung zur Sicherung von Luftschalldämmmaßen an den seitlichen Fassaden.
- Änderung der schallschützenden textlichen Festsetzung entlang des Sportforums.
- Aufnahme einer Oberkante über NHN als Mindesthöhe für die schallschützenden baulichen Anlagen innerhalb der Flächen s1, s2 und s3 (vormals Flächen a, b, und c).

- Streichung der bisherigen textlichen Festsetzung mit dem Inhalt der Festsetzung eines pauschalen maximalen nächtlichen Beurteilungspegels in Aufenthaltsräumen.
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Beschränkung der Zufahrt zur Konrad-Wolf-Straße.

Zusätzlich wurde die Planzeichnung zum Bebauungsplan in der Art angepasst, dass die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Konrad-Wolf-Straße) nach Norden in dem Maße ausgedehnt wird, dass die zukünftige Breite des Gehweges (ab der Pflanzfläche für die Straßenbäume) mindestens 3 m beträgt. Dafür wurde im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin die Fläche des allgemeinen Wohngebietes reduziert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Lage der Baugrenze angeglichen, so dass eine 5,0 m breite Vorgartenzone realisiert werden kann.

Ergänzend wurden die bislang als Sportflächen dargestellten Bereiche der Flurstücke 142, 145 und 146 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelöst und der Geltungsbereich entsprechend reduziert (vgl. nachfolgenden Verfahrensschritt).

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 28.04.2015 das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

8 Erneute Änderung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden wurden die sportgewidmeten Flurstücke 145 und 146 sowie ein Teil des Flurstücks 142 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst, da für sie kein Planerfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB besteht. Diese Flächen befinden sich im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Inneres und Sport. Auf ihnen liegen in das Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrrechte, u. a. auch zugunsten des Flurstücks 143 (geplantes allgemeines Wohngebiet), vor.

Die an das geplante Baugebiet angrenzenden Teilflächen der **Flurstücke 145 und 146** dienen gegenwärtig der Erschließung des an das Plangebiet westlich angrenzenden Grundstücks der Konrad-Wolf-Straße 45/46 sowie des Sportforums Berlin und sollen künftig auch zur Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) herangezogen werden. Um das Bebauungsplanverfahren 11-9c unabhängig von einer Entwidmung dieser Flächen von Sportzwecken (Verfahren zur Nutzungsaufgabe nach § 7 Absatz 2 SportFG) zeitnah fortsetzen zu können, wurden diese beiden Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist auch ohne planungsrechtliche Sicherung der grundbuchlich eingetragenen Erschließungsfunktion gesichert, da das Plangebiet über die Konrad-Wolf-Straße an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen ist und Zufahrten in das WA zu allgemeinen Erschließungszwecken im 15-m-Abschnitt bis zur Einmündung in die ehemalige Sommerstraße (Flurstück 146), zulässig sind.

Das **Flurstück 142** („Streifen“ entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze) wird als Bestandteil einer Radrundstrecke sportlich genutzt. Die überwiegende, 8,00 m breite Teilfläche war im zurückliegenden Bebauungsplanentwurf gemäß dem Bestand als „Flächen für Spiel- und Sportanlagen“ festgesetzt. Da für die Bestandssicherung kein Planerfordernis besteht, wurde diese Teilfläche ebenfalls aus dem Geltungsbereich des B-Plans herausgelöst. (Die übrige 1,70 m breite Teilfläche - Fläche Z - wird nicht mehr für Sportzwecke benötigt und soll im B-Plan 11-9c nach wie vor als WA festgesetzt werden – im überarbeiteten Planentwurf jedoch mit einer zusätzlichen bedingten Festsetzung, dass die Nutzung als WA erst mit dem Inkrafttreten der Entwidmung von Sportzwecken zulässig ist.)

Hinweis:

Unabhängig davon, dass für die besagten Flächen auf Ebene des Bebauungsplans kein städtebauliches Planerfordernis besteht, ist vor Realisierung des WA eine abschließende Klärung und ggf. langfristige Sicherung der Erschließungsfunktion der sportgewidmeten Flächen im Hinblick auf das geplante WA notwendig. Dies erfolgt zweckmäßiger Weise parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die Senatsverwaltung für Inneres und Sport beabsichtigt, wesentliche Teile der Flächen für die Sportnutzung aufzugeben und an die Eigentümerin der WA-Flächen zu übertragen.

Das Bezirksamt hat am 09.06.2015 die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11-9c beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.03.2017 im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 auf S. 1199 bekannt gemacht.

9 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut ein, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird.

18 Behörden und 21 Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben – Stapl W2 – vom 09.06.2015 zur Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen dem Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und dem Ausschuss für Umwelt, der Deutschen Telekom, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamts, dem Landesportbund Berlin und dem Olympiastützpunkt zugesandt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Entwurfs des Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung sowie des Umweltberichts, des Lärmgutachtens, des Verkehrsgutachtens, des Lichtgutachtens, des Klimagutachtens und des Artenschutzgutachtens dargelegt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 11-9c äußerten sich 30 Angeschriebene. 9 Beteiligte gaben keine Stellungnahmen ab.

Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Hinweise zu auftretenden Emissionen aus der Umgebung

- *Bezüglich des Inkrafttretens der Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).*
- *Anregung einer geschlossenen Bebauung entlang der Konrad-Wolf-Straße.*
- *Bedenken gegen ein Abweichen von der Musterfestsetzung zur Grundrissbindung.*
- *Aussagen zu den ermittelten Lärmpegelbereichen.*
- *Hinweise zu den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Anhang der 18. BImSchV (1.2).*
- *Hinweise zur Beurteilung des Zu- und Abgangs der Zuschauer.*
- *Auswirkungen der nördlich des Sportforums gelegenen Brauerei auf das geplante Wohngebiet.*

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt. Das Gutachten wurde entsprechend den aktuell anzuwendenden Rechtgrundlagen angepasst.

Dem Hinweis zu geschlossenen Blöcken wird mit der bestehenden textlichen Festsetzung weitestgehend gefolgt. Eine Ausnahme bilden ausschließlich die lärmabgewandten Bereiche zwischen den jeweiligen Blöcken, um hier eine interne Blockdurchwegung zu ermöglichen.

Mit der getroffenen Festsetzung zur Grundrissbindung ist eine natürliche Belüftung mindestens eines Wohn- und Schlafräumes möglich, so dass bei 1- und 2-Zimmerwohnungen keine Veränderungen zur Musterfestsetzung zu erwarten sind. Entsprechend der gegenwärtigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und in Anbetracht des demographischen Wandels ist anzunehmen, dass überwiegend 3- und 2-Zimmerwohnungen errichtet werden. Eine Umsetzung von 3-Zimmerwohnungen wäre mit der Musterfestsetzung jedoch nur eingeschränkt möglich, da dann mindestens 2 Wohnräume zur deutlich kürzeren Blockinnenfassade ausgerichtet werden müssten. Zusätzlich würde sich diese Grundrissbindung wegen der dann überwiegenden Nord-Ausrichtung der Aufenthaltsräume nachteilig auf die Wohnqualität auswirken. Mit den Festsetzungen von Fassadenschalldämm-Maßen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird auch für die straßenzugewandten Aufenthaltsräume der Schutz der Wohn- und Schlafräume in ausreichendem Maße gewährleistet.

Für die weit überwiegenden Bereiche der Seitenfassaden ergibt sich in der Tiefe von 15 m der Lärmpegelbereich III. Nur an einzelnen Punkten und in einzelnen Höhen treten geringfügige höhere Werte (bis 0,1 dB) auf, die den nächsthöheren Lärmpegelbereich erfordern würden. Da im vorliegenden Fall der Abstand der Tag- und Nachtbeurteilungspegel bei nur etwa 5 dB(A) liegt, wurde zum Schutz der Nachtruhe der ermittelte Lärmpegelbereich zusätzlich um eine Stufe erhöht. Nach der Betrachtung der Einzelmesswerte wird daher an der vereinheitlichten Festsetzung eines Lärmpegelbereiches von IV für die gesamten seitlichen Fassaden festgehalten.

Zwar treten auch für Bereich ab einer Tiefe von 18 m innerhalb der Baufenster Schalleinträge des Sportforums auf, im Regelfall treten diese jedoch nicht in den Nachtstunden auf und sie liegen entsprechend der Ausbreitungskarten unterhalb der Marke von 65 dB(A). Damit wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) zwar weiterhin überschritten, eine Sicherung bzw. Festsetzung eines WA ist dennoch möglich, wenn durch ergänzende schallschützende Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Hier greift die textliche Festsetzung, welche ein Schalldämmmaß der Fassaden und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorsieht. Diese Festsetzung ist trotz der gemäß Anhang 1.2 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) anderen Bestimmung des Immissionsortes dennoch grundsätzlich auch dazu geeignet, den in der Tiefe zunehmenden Sportlärm (bei gleichzeitig abnehmendem Verkehrslärm) abzumildern, so dass hier auf eine Doppelbetrachtung mit jeweiliger Tiefenstaffelung der Immissionsverursacher verzichtet werden soll.

Aufgrund der geltenden Widmung der benachbarten Erschließungsfläche des Flurstücks 145 (ehemalige Steffenstraße) als Fläche für Sportanlagen kann eine Berücksichtigung als öffentliche Verkehrsfläche nicht erfolgen. Die bisherige textliche Festsetzung zum Schutz vor Sportlärm wird daher angepasst und lautet nun: "Im allgemeinen Wohngebiet sind zum Schutz vor Lärm Aufenthaltsräume entlang der Punkte K-Q-R-L, M-S-T-N und O-U-W-F, die nicht hinter einem geschlossenen Laubengang liegen oder über einen vorgelagerten verglasten Vorbau verfügen, unzulässig."

Die Auswirkungen der Brauerei sind im Schallgutachten berücksichtigt worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der großen Entfernung (ca. 600 m) Beeinträchtigungen der Brauerei nicht zu erwarten sind. In zu Vergleichszwecken heranziehbareren Abstandserlassen der Bundesländer Nordrheinwestfalen und Brandenburg werden vergleichbare Brauereien in der Abstandsklasse VI mit einem Mindestabstand von 200 m geführt. Berücksichtigung finden neben den reinen Geräuschemissionen auch etwaige Geruchsbelästigungen. Der Abstand der Brauerei zum geplanten allgemeinen Wohngebiet ist mit 600 m um das Dreifache höher und somit deutlich über dem empfohlenen Ab-

stand in den Abstandserlassen. Darüber hinaus bieten die getroffenen Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan 11-9c auch einen wirksamen Schutz vor auftretenden Emissionen aus der gewerblichen Nutzung der Brauerei (Schall und Geruch), da Aufenthaltsräumen, die direkt zum Sportforum und damit zur Brauerei ausgerichtet sind und nicht hinter einem geschlossenen Laubengang liegen oder über einen vorgelagerten verglasten Vorbau verfügen, unzulässig sind. Auf ein gesondertes Geruchsgutachten kann aufgrund der o.g. Bedingungen verzichtet werden.

Wohnnutzung angrenzend an den Sportanlagen des Sportforums

- *Wohnungen unmittelbar angrenzend am Sportforum werden aufgrund der hohen Emissionsbelastungen abgelehnt. Zudem wird der räumlichen Begrenzung baulicher Vorkehrungen vor Aufenthaltsräumen (Laubengang und Wintergärten) auf eine Tiefe von 18 m mit Hinweis auf den zu beachtenden Immissionsort gemäß Anhang 1.2 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) widersprochen.*
- *Ein Rückgriff auf existierende Sportanlagen des Sportforums in Sinne der Versorgung mit öffentlichen Sportflächen ist nicht möglich.*

Abwägungsergebnis:

Basierend auf den ermittelten Beurteilungspegeln ausgehend von der benachbarten Sportanlage wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die einen geeigneten Umgang mit den zu erwartenden Lärmbelastungen darstellen. Das für Teile der seitlichen Fassaden festgesetzte Schalldämmmaß ist trotz der gemäß Anhang 1.2 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) anderen Bestimmung des Immissionsortes dennoch grundsätzlich auch dazu geeignet, den in der Tiefe abnehmenden Sportlärm (bei gleichzeitig zunehmendem Verkehrslärm) abzumildern, so dass hier auf eine Doppelbetrachtung mit jeweiliger Tiefenstaffelung der Immissionsverursacher verzichtet werden soll.

Die Versorgung mit öffentlichen Sportflächen ist in die bezirklichen Planungen einzustellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Lärmbetrachtung des Sportforums ein Belegungsszenario beinhaltet, welches einen umfangreichen Ausbau der bestehenden Anlagen vorsieht. Im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge sollten daher auch Kapazitäten für eine anwohnerorientierte Versorgung mit Sportanlagen auf dem Sportforum vorhanden sein.

Anwendung des "Berliner Modells"

- *Gemäß der Leitlinie zum „Berliner Modell“ soll für jedes Vorhaben ein Anteil von 25 Prozent der entstehenden Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen werden, wofür Fördermittel des Landes Berlin in Anspruch genommen werden können.*

Abwägungsergebnis:

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf wird auf Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB um eine textliche Festsetzung ergänzt, welche einen Mindestanteil an zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung vorsieht.

Aussagen zur verkehrlichen Erschließung sowie zum Verkehrsgutachten

- *Die Linksabbiegespur auf dem Gleis der Tram-Linie zur Erschließung des Wohngebietes wird wegen einer möglichen Beeinträchtigung des ÖPNV kritisch gesehen und die zur Erschließung notwendigen Flurstücke 145 und 146 sind nicht im Geltungsbereich enthalten, so dass die Erschließung als nicht gesichert angesehen wird.*
- *Eine Erschließung oder Belieferung direkt von der Konrad-Wolf-Straße ist für einen störungsfreien Straßenbahnbetrieb und wegen der Lage der Haltestelle Sandinostraße auszuschließen.*

Abwägungsergebnis:

In dem vorliegenden Verkehrsgutachten wird eine Erschließbarkeit des Plangebiets nachgewiesen. Einschränkungen des BVG-Betriebes sind nicht zu befürchten. Dies wurde auch in einem gemeinsamen Termin mit den Planungsbeteiligten, der VLB sowie der Abt. VII B am 25.01.2015 bestätigt. Hier wurde von Seiten der VLB festgehalten, dass es sich bei der Linksabbiegesituation in das Plangebiet um eine regelkonforme Einmündung handelt und eine Behinderung der Straßenbahn durch linksabbiegende Fahrzeuge voraussichtlich nicht erheblich sein wird. Es wurde zusätzlich vereinbart, dass einer vereinbarten Prüfphase festzustellen ist, ob dennoch zu Einschränkungen der Tram-Linie vorkommen. Sollte dies der Fall sein, ist eine Links-Abbiegespur auf der Fahrbahn vorzusehen, so dass die entsprechende Wartezeit verkürzt und die mögliche Beeinträchtigung so aufgehoben wird. Die Flurstücke 145 und 146 befinden sich aktuell im Eigentum des Landes Berlin und sind als Sportflächen gewidmet. Sie dienten in der Vergangenheit ausschließlich der Erschließung des Sportforums und der angrenzenden Grundstücke. Da für diese Flächen bereits in das Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrrechte zugunsten des Flurstücks 143 (geplantes WA) bestehen, ist die Erschließung des geplanten Wohngebietes als gesichert anzusehen und eine Einbeziehung in den Geltungsbereich nicht erforderlich.

Eine Belieferung kann über die Flurstücke 145 und 146 sowie über innerhalb des Plangebietes anzulegende Erschließungsflächen erfolgen. Das Halteverbot in der Konrad-Wolf-Straße wird durch die Planungen nicht in Frage gestellt. Eine ergänzende Festsetzung ist nicht erforderlich.

Nachweis der Niederschlagsentwässerung

- *Das vorliegende Planmaterial enthält kein Entwässerungskonzept.*

Abwägungsergebnis:

Teile des anfallenden Regenwassers können gemäß Berliner Wasserbetriebe eingeleitet werden. Darüber hinaus sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche zulassen. Somit stehen weiterhin 40 % der Flächen für eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan ergänzende Begrünungen der Tiefgaragendächer sowie der Gebäudedächer gesichert, welche eine zusätzliche Rückhaltung und Verdunstung der Niederschlagswasser bewirken. Sollten in diesem Zusammenhang ergänzende Maßnahmen für die Regenentwässerung notwendig werden, kann z. B. mittels Stauwasserkanälen oder Zisternen eine zeitverzögerte Abführung des Regenwassers in die Kanalisation erfolgen. Die Erstellung eines konkreten Entwässerungskonzeptes im vorliegenden Verfahren eines Angebotsbebauungsplanes ist nicht erforderlich, da ggf. auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung ergriffen werden könnten.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch wurden die folgenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

Änderungen des Regelungsinhalts des Bebauungsplans

1. Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Bereitstellung von mind. 25 % förderfähigen Wohnraumes nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB
2. Ergänzung der bisherigen textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz vor Sportlärm, so dass auch entlang der Fassade zum Flurstück 145 Wohnräume nur zulässig sind, wenn dieser hinter einem geschlossenen Laubengang liegen oder über einen vorgelagerten verglasten Vorbau verfügen.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Ergänzungen / Hinweise ohne Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans

- Anpassung des Schallgutachtens an die aktuell anzuwendenden Rechtgrundlagen
- Herstellung der aus dem Wohnbauvorhaben resultierenden erforderlichen öffentlichen Spielplatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf einer nahegelegenen Fläche im Eigentum des Eigentümers (Flurstück 250 der Flur 18) auf dessen Kosten (Sicherung über den städtebaulichen Vertrag)
- Beteiligung der Grundstückseigentümerin an der Schaffung der aus dem Wohnbauvorhaben resultierenden erforderlichen Grundschulplätze (Sicherung über den städtebaulichen Vertrag)
- Herstellung von mindestens 99 (im weiteren Verfahren geändert in 98) förderfähigen, mietpreisgebundenen Mietwohnungen im Plangebiet, soweit eine Wohnraumförderung bewilligt wird (Sicherung über den städtebaulichen Vertrag)
- Anpassungen der Planzeichnung (Vermaßung von Planinhalten) nach Hinweisen des FB Vermessung

Darüber hinaus erfolgten in der Begründung redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen, insbesondere auch hinsichtlich der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 28.06.2016 das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

10 Zweite erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Veränderung des Geltungsbereichs

Gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut ein, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird.

Es wurden nur die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührten Behörden erneut beteiligt (eingeschränkte Beteiligung). 3 Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben – Stapl A3 – vom 27.09.2016 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen dem Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und dem Ausschuss für Umwelt zugesandt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Entwurfs des Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung dargelegt. Die schalltechnische Untersuchung (neuer Stand 15.05.2016) konnte bei Bedarf zugesandt werden.

Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Hinweise zur Sicherung förderfähigen Wohnraums in bestimmten Teilflächen des Bebauungsplanes

- *Entsprechend des Berliner Modells, sollen mit einer textlichen Festsetzung die zu realisierenden, förderfähigen Wohneinheiten auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB räumlich verortet festgesetzt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan bezieht sich die räumliche Festsetzung auf das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Die textliche Festsetzung ist auf einen definierten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets zu beschränken.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird nicht entsprochen, da mit der bereits getroffenen Formulierung die Rechtsicherheit gewährleistet ist. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können im Bebauungsplan u. a. Flächen festgesetzt werden "... auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen". Dieser Formulierung folgend setzt der Bebauungsplan fest: "Auf den Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mind. 25% der in jedem Gebäude errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden." Mit dieser Festsetzung sind die Flächen klar und rechtsicher bestimmt. Es gilt somit grundsätzlich das gesamte Baugebiet, in dem in jedem Gebäude anteilig förderfähigen Wohnungen errichtet werden müssen. Im ergänzenden Teil der Festsetzung (Satz 2) wird zusätzlich sichergestellt, dass ausnahmsweise auch Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird. Eine Beschränkung des gebotenen Mindestanteils auf bestimmte Teilflächen innerhalb des Baugebietes ist sachlich und aus der rechtlichen Grundlage nicht herleitbar. Dem städtebaulichen Ziel der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten wird mit der Festsetzung entsprochen.

Hinweise zu den Auswirkungen des Verkehrs- und Sportlärms

- *Durch die Bebauung im Plangebiet wird sich die Lärmbelastung an den bestehenden Gebäuden an der Konrad-Wolf-Straße erhöhen. Gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 15. Juni 2016 betragen die Pegel in der Nacht 61 dB(A). Es wird daher empfohlen, ergänzende Maßnahmen zu prüfen.*
- *Falls keine aktiven Maßnahmen verfügbar sind, können Maßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung der straßenseitigen Fenster im Rahmen des Förderprogramm für die bestehenden Wohngebäude (Baugenehmigung muss vor dem 3. Oktober 1990 erteilt worden sein) an der Konrad-Wolf-Straße 68 bis 77 beantragt werden.*
- *Hinweis zur aktuellen Version der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sowie zum Festsetzungsvorschlag der Senatsverwaltung gemäß Rundschreiben 2/2016*
- *Anpassung von Begrifflichkeiten in der textlichen Festsetzung gemäß der DIN 4109*
- *Verwendung zukünftiger Verkehrszahlen beim Straßenbahnverkehr*
- *Anregung zum Verzicht des Schienenbonus*
- *Hinweise zu Maßnahmen zum Lärmschutz an allen betroffenen Fassaden, bei denen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV überschritten werden.*
- *Berücksichtigung von Geräuschen der Kälteanlagen und des Ventilators der Traglufthalle auf dem Sportforum*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung auf Prüfung von Schallschutzmaßnahmen wird entsprochen. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund von Reflexionen durch die vorliegende Planung eine Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmwerte an den bestehenden Gebäuden zwischen von 0,1 dB(A) bis zu 0,8 dB(A) zu erwarten sind. Als mögliche Maßnahme bietet der Festsetzungskatalog der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Sicherung

schallabsorbierender Fassaden im Bebauungsplan an. Eine entsprechende Regelung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht dazu geeignet, die durch die geplante Bebauung erzeugte Reflexionswirkung wirkungsvoll zu unterbinden, da eine Minimierung der zu erwartenden Reflexionswirkung wegen der zu berücksichtigenden Fenster in dem Neubau nur in einem sehr geringen Umfang zu erzielen wäre. Da der Einbau einer hochschallabsorbierenden Fassade zudem sehr hohe Kosten erzeugt und nur eine eingeschränkte Reflexionsminderung erreicht werden kann, wird in Anbetracht der nicht wahrnehmbaren Wirkung dieser Maßnahme und vor dem Hintergrund der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, von dieser Maßnahme Abstand genommen. Eine weitere Möglichkeit der Reduzierung der Verkehrslärmauswirkungen besteht in einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Konrad-Wolf-Straße, welche jedoch aufgrund der zu erwartenden Behinderung des ÖPNV ebenfalls nicht in Erwägung gezogen wird. Da die Neubauplanung in der Gesamtbetrachtung jedoch auch eine positive Auswirkung hinsichtlich der Abschirmung der lärmbedingten Auswirkungen ausgehend von den Anlagen des Sportforums hat (bei der maximalen Ausbauplanung des Sportforums wäre ohne Abschirmung eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts bezogen auf ein WA von bis zu 11,3 dB(A) zu erwarten), wird an der vorliegenden Planung festgehalten. *(Anm. d. R.: Mit Anpassung der 18. BImSchV zum 1. Juni 2017 wurde der IRW für den betreffenden Zeitraum um 5 dB(A) angehoben, so dass es gegenüber der aktuell anzuwendenden 18. BImSchV zu einer Überschreitung der IRW von 6,3 dB(A) kommt.)*

Die von der Behörde aufgeführten Förderanträge für eine Verbesserung der Fenster-schalldämmung der bestehenden Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht Bestandteil der Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplans.

Gemäß Rundschreiben 2/2016 der Abteilung II C ist der von SenStadtUm erarbeitete Festsetzungsvorschlag "als Alternative zur bisherigen textlichen Festsetzung eingeführt" worden. Somit können in den Bebauungsplänen sowohl die bisherigen Muster-Festsetzungen als auch die neuen Festsetzungsvorschläge übernommen werden. In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfs sind darüber hinaus bereits die nächtlichen Lärmbelastungen (bzw. die Unterschiede zwischen Tag-/Nachtwerten) in die Betrachtung eingeflossen. Diese Betrachtung führte zu einer Erhöhung der Schalldämmmaße der Fassaden, so dass die getroffenen Festsetzungen bereits die Anforderungen der Neufassung der DIN 4109 erfüllen, auch wenn diesen noch nicht bauordnungsrechtlich in Berlin eingeführt wurde. Auf eine Umstellung der textlichen Festsetzung gemäß Rundschreiben 2/2016 wird daher verzichtet.

Die Formulierung der textlichen Festsetzungen folgt dem Beispiel der Musterfestsetzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (siehe auch Rundschreiben 1/2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. IIC). Eine Anpassung an die Begrifflichkeiten der DIN 4109 wird daher nicht vorgenommen.

Die zukünftigen Verkehrszahlen sind vom Gutachter bei der BVG angefragt worden. Andere als die aktuellen Bestandszahlen wurden jedoch nicht übergeben. Die Beurteilung anhand des bestehenden Fahrplanes führt zu einer Takthäufigkeit von 11,375 Zügen/Stunde am Tag und 5,5 Zügen/Stunde in der Nacht. Aus dieser Taktung lässt sich ableiten, dass am Tage in etwa alle 5 min. und in der Nacht im Durchschnitt alle 11 min. eine Straßenbahn verkehrt. Eine Erhöhung dieser Taktung ist aufgrund der bereits bestehenden Häufigkeit nicht zu erwarten.

Gemäß Rundschreiben Nr. 4/2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist ein Entfall des Schienenbonus' für Straßenbahnen erst ab dem 1. Januar 2019 zu berücksichtigen. Da im vorliegenden Fall jedoch bereits vor diesem Datum ein Beschluss über die Rechtsverordnung zum Bebauungsplan 11-9c zu erwarten ist, kann der Schienenbonus für Straßenbahnen noch angewandt werden.

Die Festsetzung, welche die Auswirkungen des Sportlärms berücksichtigt, umfasst auch Bereiche der seitlichen Fassaden mit Ost- und Westausrichtung. So sind an den Seitenfassaden bis 18,00 m vom Sportforum sowie entlang der nordöstlichen Fassade an der

Zuwegung zum Sportforum (Flst. 145), Aufenthaltsräume nur hinter einem geschlossenen Laubengang oder einem vorgelagerten verglasten Vorbau (Wintergarten) zulässig. Zusätzlich wird in der Begründung ausgeführt, dass auch darüber hinaus Bereiche von Sportlärm betroffen sind. Da der Sportlärm nicht in den Nachtstunden auftritt und aufgrund des Verkehrslärms von der Konrad-Wolf-Straße darüber hinaus auch an den Seitenfassaden entsprechende Schallschutzmaßnahmen in Form von Fassadendämmungen (einschließlich schallgedämmter Lüftungseinrichtungen) getroffen wurden, ist ein ausreichender Lärmschutz der Wohnungen sichergestellt. Auf eine Tiefenstaffelung mit doppelter Betrachtung der jeweiligen Lärmarten soll im vorliegenden Fall daher verzichtet werden.

Die bestimmenden Lärmbelastungen von Seiten des Sportforums stellen zweifellos die zu betrachtenden Sportnutzungen mit den angenommenen Maximalbelegungen der Plätze mit bis zu 12.000 Zuschauern im Hauptstadion und weiteren 4.000 Zuschauern in einem neu zu bauenden Aufwärmstadion dar. Da sich die technischen Anlagen (Klimaanlagen und Ventilator) aktuell im Einsatz befinden, müssen sie bereits heute die schalltechnischen Anforderungen erfüllen, um die Immissionsrichtwerte an den bestehenden Wohngebäuden einzuhalten. Für die Neubauplanungen werden dagegen Schalldämmmaßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass Aufenthaltsräume entlang der zum Sportforum ausgerichteten Fassaden (und damit ebenfalls zu den technischen Anlagen) nur zulässig sind, wenn diese hinter einen geschlossenen Laubengang oder einem verglasten Vorbau (Wintergarten) liegen. Die Auswirkungen bedingt durch den auftretenden Sportlärm als auch durch den technischen Betrieb der Lüftungs- und Kühlanlagen können mit dieser Festsetzung in ausreichendem Maße abgedämmt werden.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der zweiten erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch wurde der Regelungsinhalt des Bebauungsplanentwurfs wie folgt überarbeitet:

1. Der Satz 2 der textlichen Festsetzung zur Sicherung eines Mindestanteils von förderfähigem Wohnraum wurde redaktionell klargestellt.

Die textliche Festsetzung lautete bisher: *"Auf den Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mind. 25% der in jedem Gebäude errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird."* Zur Klarstellung, dass der in dem „anderen Gebäude“ nach Satz 1 bereits zu erbringende Mindestanteil durch eine Ausnahme nach Satz 2 nicht ersetzt, sondern aufgestockt wird, wurde im Satz 2 das Wort „zusätzlich“ vor „erbracht wird.“ eingefügt.

Darüber hinaus erfolgten folgende Änderungen des Regelungsinhalts aufgrund eigener Belange des Plangebers:

2. Die bislang als Fläche Z in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Teilfläche des Sportforums Hohenschönhausen wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Diese 436 m² große Teilfläche des Flurstücks 142 sollte zur Verbesserung der Erschließung des geplanten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden. Da die Wirksamkeit dieser Festsetzung die Durchführung eines Aufgabeverfahrens nach § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz (SportFG) voraussetzt, war bisher eine „bedingte“ Festsetzung als WA mittels textlicher Festsetzung vorgesehen: *"Auf der Fläche Z, die gegenwärtig der Sportwidmung unterliegt, wird die festgesetzte bauliche Nutzung erst mit dem Inkrafttreten der Entwidmung von Sportzwecken zulässig."*

Die Fläche wird für die Umsetzung der Planung nicht zwingend benötigt. Zusätzlich wäre die Festsetzung des WA abhängig von einer erfolgreichen Durchführung des Aufgabeverfahrens nach § 7 Abs. 2 SportFG, was Unsicherheiten für die Realisierung des geplanten Vorhabens birgt. Darum wurde der Geltungsbereich entsprechend reduziert und die bisherige textliche Festsetzung wurde gestrichen. Daraus resultiert auch eine neue Nummerierung der folgenden textlichen Festsetzungen.

Durch die Herauslösung der Teilfläche des Flurstücks 142 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst der neue Geltungsbereich nur noch die Flurstücke 143 und 153 der Flur 18 Gemarkung Hohenschönhausen sowie das Flurstück 161 teilweise (südlich an das Flurstück 143 angrenzende Flächen der Konrad-Wolf-Straße).

Infolge der Reduzierungen des Geltungsbereichs und der Verkleinerung des allgemeinen Wohngebietes erfolgte auch eine Anpassung der rechnerisch ermittelten Wohneinheiten (neu 391 WE) und der erforderlichen und durch die Eigentümerin zu sichernden Wohnfolgeeinrichtungen (u. a. Grundschul- und Kita-Plätze, öffentliche Spielplatzflächen, Zahl mitpreisgebundener, förderfähiger Wohnungen).

3. Es erfolgte eine redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz entlang der Konrad-Wolf-Straße.

Die bislang im zweiten Teil der Festsetzung getroffene Regelung zum Schallschutz des Außenraums der Wohnungen entlang der Konrad-Wolf-Straße wurde zur Klarstellung umformuliert. Die bisherige Formulierung hatte ausschließlich den Fokus auf Vorbauten, welche vor Aufenthaltsräumen entlang der festgesetzten Linien zu verglasen sind. Die Überarbeitung der Festsetzung erfolgte, um klarer herauszustellen, dass es sich hierbei um den Schutz des mit den jeweiligen Wohnungen verbundenen Außenwohnbereichs handelt. Da entlang der Konrad-Wolf-Straße Lärmwerte von über 65 dB(A) ermittelt werden, ist eine entsprechende Festsetzung erforderlich.

Bisherige Formulierung des zweiten Teils der Festsetzung:

"... Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Punkte A-B, C-D und E-F in Gebäuden vor Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten nur als verglaste Vorbauten zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Vorbauten vor Fenstern von Aufenthaltsräumen muss entlang der festgesetzten Punkte mindestens einer der Vorbauten als verglaster Vorbau errichtet werden."

Die gesamte textliche Festsetzung lautet fortan:

"Im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Lärm entlang der Punkte A-B, C-D und E-F die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist an den Linien A-B, C-D und E-F bei Wohnungen mit einem baulich verbundenen Außenwohnbereich, der nur entlang dieser Linien ausgerichtet ist, dieser nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der genannten Linien ausgerichtet sind, muss mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder als verglaste Loggia errichtet werden."

4. Der an der Konrad-Wolf-Straße festgesetzte Bereich, in dem Zufahrten in das geplante Wohngebiet ausgeschlossen bzw. nicht ausgeschlossen sind, wurde auf Basis einer neuen gutachterlichen Untersuchung angepasst.

Das Verkehrsgutachten liegt im überarbeiteten Stand vom 17.01.2017 vor.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass außerhalb des Haltestellenbereiches weitere Zu- oder Ausfahrten zum bzw. vom allgemeinen Wohngebiet möglich sind, ohne den bestehenden Verkehr auf der Konrad-Wolf-Straße zu behindern. Dabei werden in der Untersuchung Bereiche definiert, die Ein- und Ausfahrten ohne jegliche Beschränkung unterbringen können und es werden Abschnitte definiert, in denen die Zu- und Ausfahrten in das Plangebiet und aus dem Plangebiet aufgrund der verkehrlichen Situationen (z. B. Haltestelle auf der Gegenfahrbahn) nur in bestimmten Richtungen erfolgen sollte. Ein genereller Ausschluss von Zufahrten über weite Teile des Plangebietes hinweg sind gutachterlich jedoch nicht herleitbar und in Anbetracht der vergleichbaren Situationen von Blockanschlüssen im Straßenverlauf zwischen Altenhofer Straße und Hauptstraße sowie der Bedeutung des Abschnittes als örtliche Straßenverbindung der Stufe III nicht gerechtfertigt.

Der in der Planzeichnung bislang festgesetzte Bereich zwischen den Punkten X1 und X2 (hier waren Zufahrten unzulässig) wurde gemäß den vorliegenden Ergebnissen auf den Bereich der Tram-Haltestelle verringert und durch das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" ersetzt. Die bisherige textliche Festsetzung *"Zwischen den Punkten X1 und X2 ist die Anordnung von Zufahrten von der Konrad-Wolf-Straße zum allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Feuerwehruzufahrten und notwendige Rettungswege bleiben davon unberührt."* ist aufgrund des zeichnerischen Ersatzes entbehrlich und wurde gestrichen. Zusätzlich wird in der Begründung das Kapitel III 3.7 Sonstige Festsetzungen um die Erläuterung der neuen zeichnerischen Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt inhaltlich ergänzt und es werden die Ausführungen zur bisherigen textlichen Festsetzung mit der Zufahrtsregelung zwischen den Punkten X1 und X2 gestrichen (S. 74).

Hinweis:

Die nachträglich erfolgte Untersuchung der verkehrlich tragfähigen Zufahrtsbereiche sowie die zeichnerische Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt dient der planungsrechtlichen Sicherung von Ersatzzufahrten von der Konrad-Wolf-Straße im Falle einer Blockierung der bestehenden privaten Grundstückserschließungen über die Flurstücke 146 und 145, für die im Grundbuch Geh- und Fahrrechte zugunsten des Wohnbaugrundstücks eingetragen sind.

Die Begründung wurde entsprechend der Änderungen angepasst. Insbesondere erfolgten redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen in folgenden Kapiteln:

- Die gesamte Begründung sowie der Umweltbericht wurden hinsichtlich der Reduzierung des Geltungsbereichs und der damit einhergehenden Verkleinerung des allgemeinen Wohngebietes sowie der darauf basierenden Ermittlung der zukünftigen Wohneinheiten und erforderlichen sozialen Infrastruktur angepasst.
- Das Kap. I 3.8.1 Verkehrstechnische Untersuchung VTU wurde entsprechend der neuen Erkenntnisse zur Erschließbarkeit ausgehend von der Konrad-Wolf-Straße geändert und ergänzt (S. 16-20).
- Das Kap. I 3.8.2 Schalltechnisches Gutachten (Seiten 21/22) wurde hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen des Sportlärms an den bestehenden Gebäuden in der Konrad-Wolf-Straße bei vollständiger Umsetzung der Erweiterungspläne des Sportforums angepasst – bislang wurden unter Punkt 1 der Ergebnisse nur die Auswirkungen der maximalen Ausnutzung der Bestandsplätze dargestellt; unter Punkt 6 der Ergebnisse wurde die vernachlässigbare Relevanz der technischen Anlagen auf dem Sportforum im Verhältnis zu den sportbedingten Lärmauswirkungen ergänzt und die bislang erfolgte Einschätzung, dass die Reflexionswirkung des Verkehrslärms an den Bestandsfassaden zu vernachlässigen ist, wurde im Sinne einer nachfolgenden Maßnahmenüberprüfung (im Kap. IV der Begründung auf S. 88) gestrichen.

- Das Kap. III 3.1.2 Flächen für soziale Wohnraumförderung wurde an die aktuellen Erkenntnisse der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angepasst (S. 62-64).
- Das Kap. IV 2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten wurde hinsichtlich der Reflexionsauswirkungen des Verkehrslärms und der Maßnahmenüberprüfung innerhalb des Geltungsbereichs sowie der lärmabschirmenden Wirkung der geplanten Wohnbebauung zwischen dem Sportforum und der Bestandsbebauung ergänzt (S. 88/89)
- Im Kap. III 3 wurde die Begründung der Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO vertieft.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (gemäß § 5 AGBauGB) teilte am 19.01.2017 mit, dass gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-9c zu verkleinern, in Bezug auf die dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 das Ergebnis der Auswertung der 2. erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Veränderung des Geltungsbereichs beschlossen. Der Beschluss über die Geltungsbereichsänderung wurde am 17.03.2017 im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 auf S. 1199 bekannt gemacht.

11 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 27.04.2017 in den Diensträumen des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die beabsichtigte Planung mittels Internet. Ebenso lagen der Bebauungsplanentwurf und die Begründung im zuständigen Stadtteilzentrum aus.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 17.03.2017. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 24.03.2017 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist der Landespressedienst informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern sowie im Bezirksamt Lichtenberg, Standort Alt-Friedrichsgelde, ein entsprechender Aushang.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz und der Ausschuss für Eingaben / Beschwerden, Umwelt und Gesundheit sind mit Schreiben vom 20.03.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des Bebauungsplans vom 08. März 2017
- Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB einschließlich Umweltbericht
- umweltbezogene Stellungnahmen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Menschen, Landschaft und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zum Eingriff in Natur und Landschaft.

- umweltbezogene und sonstige Gutachten: Verkehrstechnische Untersuchung vom 17.01.2017, schalltechnische Untersuchung vom 15.05.2016, lichttechnische Untersuchung (11-9) vom 12.07.2013, Klimagutachten (11-9) vom 21.05.2014, Artenschutzuntersuchung (11-9) von September 2013

Während der Auslegungszeit haben zwei Bürgerinnen und Bürger vor Ort Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen oder Hinweise geäußert. Von zwei Bürgerinnen und Bürgern gingen schriftliche Anregungen und Hinweise ein. Zudem wurden von 5 der benachrichtigten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Anregung zur Prüfung der Lärmauswirkungen des bestehenden Gewerbebetriebes der Brauerei nördlich des Geltungsbereichs

- *Bezugnehmend auf Aussagen des Lärmgutachtens des benachbarten Bebauungsplanes 11-38 zu den Auswirkungen des Brauereibetriebes werden die Auswertungsergebnisse des zum Bebauungsplanes 11-9c erarbeiteten Lärmgutachtens angezweifelt, in welchem es heißt, dass die Auswirkungen des Gewerbelärms als irrelevant zu vernachlässigen sind.*

Abwägungsergebnis:

Basierend auf den vorliegenden Betriebsabläufen, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 11-38 übergeben wurden, erfolgte durch das Büro KSZ eine Betrachtung weiterer Immissionspunkte innerhalb des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11-9c. Die Berechnungsergebnisse für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9c zeigen, dass nur in einem Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen in den oberen Geschossen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Nachtzeitraum von 40 dB(A) geringfügig um 1 dB(A) überschritten werden. Der deutlich überwiegende Teil der überbaubaren Grundstücksflächen im 11-9c liegt im Bereich unterhalb von 40 dB(A), so dass für diese Bereiche eine schalltechnische Relevanz nicht vorliegt. (*Anm. d. R.: es handelt sich bei der im Satz geäußerten schalltechnischen Relevanz nicht um das in der TA-Lärm unter Nr. 3.2.1 aufgeführte Irrelevanzkriterium*) Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan angemerkt wurde, sind für das Plangebiet die Emissionen des unmittelbar benachbarten Sportforums die relevanten und maßgebenden Belastungen. Da die im Bebauungsplan getroffene Lärmschutzfestsetzung für den Sportlärm auch zum Schutz vor Gewerbelärm geeignet ist (Lage des maßgeblichen Immissionsortes ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraumes), entstehen durch den Bebauungsplan keinerlei Beeinträchtigungen des bestehenden Gewerbebetriebes. Die aktuell vorliegenden Berechnungsergebnisse zum Gewerbelärm führen jedoch zu einer Neubetrachtung und Bewertung der bestehenden Gewerbeemissionen in der Begründung zum Bebauungsplan, so dass die derzeitigen Formulierungen, dass die Emissionen der Brauerei "nicht emissionsrelevant" sind, überarbeitet und stärker die Wechselwirkungen der benachbarten Lärmverursacher des Gewerbe- und Sportlärms herausgestellt werden.

Anregung zur Prüfung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbelärm

- *Es bestehen erhebliche Zweifel, dass die Festsetzung Nr. 14 zur Errichtung einer schallabschirmenden baulichen Anlage die betrieblichen Belange der benachbarten Brauerei ausreichend schützt. Die im Bebauungsplan zum Schutz vor Gewerbelärm getroffenen Lärmschutzmaßnahmen würden nicht genügen, um diesen Konflikt zu lösen.*

- *Der dauerhafte Fortbestand der schallschützenden Anlage sei mit Bezug auf das Urteil vom 22.04.2010 des Hessischen VGH, Az. 4 C 245/09, BeckRS 2011, 45312 rechtlich nicht hinreichend gewährleistet.*

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken werden berücksichtigt. Die textliche Festsetzung zur Errichtung einer schallabschirmenden baulichen Anlage wird redaktionell angepasst und ergänzt, um sicherzustellen, dass bei einer Errichtung von Bauteilen südlich der Flächen s1, s2 und s3, die über die schallabschirmenden Anlagen hinausragen und zum Sportforum ausgerichtet sind, auch dort keine Aufenthaltsräume zulässig sind, wenn diese die entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz nicht erfüllen. Die Anpassung der Festsetzung bezieht sich auf die bisherige Formulierung der verglasten Vorbauten. Um zu verhindern, dass durch etwaige Öffnungen in den verglasten Vorbauten eine ungewollte Verschiebung des maßgeblichen Immissionsortes gemäß TA-Lärm entsteht, wird die Formulierung in Festverglasung umgewandelt.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 14 zur Errichtung einer schallabschirmenden baulichen Anlage ist eine Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu Wohnzwecken nur nach Errichtung der schallabschirmenden Anlage zulässig und die jeweiligen Anlagen sind während der Ausübung der Wohnnutzung dauerhaft zu erhalten. Damit ist ausreichend sichergestellt, dass die Aufnahme und Aufrechterhaltung der Wohnnutzung an den Bestand sowie den Erhalt der Schallschutzmaßnahme gekoppelt ist. In dem aufgeführten Urteil führte vielmehr gerade die Nennung und Festsetzung der Eintragung einer Baulast – als vermeintlich dauerhaft sicherndes Instrument – zu einer Unwirksamkeit der textlichen Festsetzung, da eine Grunddienstbarkeit nach Aussage des Gerichts nicht die Wiedererrichtung sichert. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall, so dass an der bestehenden Festsetzung festgehalten wird.

Anregung zur Prüfung der Auswirkungen des Gewerbebetriebes auf die heranrückende Wohnbebauung hinsichtlich der Geruchsemissionen der Brauerei

- *Trotz der Erstellung einer Geruchsemissionsuntersuchung im benachbarten Bebauungsplan 11-38 wird auf eine ähnliche Untersuchung im Bebauungsplan 11-9c verzichtet. Es sei davon auszugehen, dass in dem Bebauungsplangebiet 11-9c nur ein unzureichender Schutz der geplanten Wohnbebauung vor brauereibedingten Geruchsmissionen getroffen wurde.*

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 11-38 liegt bis zu 100 m näher an der Brauerei als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9c, so dass nicht zwangsläufig von einer gleichen Situation auszugehen ist. Auch legen die Erkenntnisse des bereits vorliegenden Geruchsgutachtens, welches im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes 11-38 erstellt wurde, nahe, dass keine Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes 11-38 zu erwarten sind. Da die meteorologischen Ausbreitungsparameter der beiden Plangebiete (11-38 und 11-9c) als identisch anzusehen sind – die überwiegende Windrichtung wird mit Südwest und Südost festgestellt – sind abweichende Ergebnisse für das Plangebiet des Bebauungsplanes 11-9c nicht zu erwarten. Damit wurde die bisherige Einschätzung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des 11-9c bestätigt und das Bezirksamt kann aufgrund der zu erwartenden Ergebnisse von einer analogen Untersuchung für das Plangebiet 11-9c absehen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass auch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet 11-9c (Ausschluss von Aufenthaltsräumen mit unmittelbarer Ausrichtung zur Brauerei) dazu geeignet sind, vor etwaigen und in Ausnahmefällen auftretenden Geruchsbelastungen zu schützen.

Anregung zur Prüfung der getroffenen Pflanzfestsetzung sowie des Ausgleichs von zu fällenden Bäumen

- *Die im Bebauungsplan getroffenen Pflanzfestsetzungen sind unzureichend und es sind zusätzlich Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen als Ersatz für zu fällende Bäume aufzunehmen.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung basierend auf dem derzeit zulässigen Baurecht gemäß § 34 BauGB wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan mit den bereits getroffenen Festsetzungen als ausgeglichen zu betrachten ist. Darüber hinaus ergab sich im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts keine Verpflichtung zur Aufnahme einer Pflanzfestsetzung für Bäume. Eine Pflanzpflicht regelt sich jedoch nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung.

Anregung zur Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen

- *Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung ergänzender Flächen für Versorgungsanlagen oder -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB ist nicht notwendig, da diese in den hier vorgesehenen Größen und Umfängen auch in geplanten Baugebieten nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Nebenanlagen zulässig sind.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurden die Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs wie folgt geändert:

1. Das Nutzungskreuz mit den wesentlichen Regelungen zur Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet WA) und zum Nutzungsmaß (Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 2,0), das in der Planzeichnung nicht dargestellt war, wurde ergänzt. Hinweis: In der Begründung werden diese beabsichtigten Festsetzungen ausführlich dargelegt; es handelt sich um einen technischen Fehler in der Planzeichnung, die öffentlich ausgelegen hatte
2. Die textlichen Festsetzungen 11 und 12 sowie 15 und 16 wurden jeweils zu einer textlichen Festsetzung zusammengefasst. Hinweis: Die Trennung in einzelne Nummern resultierte in der Planzeichnung, die öffentlich ausgelegen hat, aus einem technischen Fehler; in der Begründung ist korrekt auf die jeweils zusammengehörenden Festsetzungen abgestellt.
3. Anpassung der textlichen Festsetzung 13 in der Form, dass Aufenthaltsräume an den festgelegten Linien über einen geschlossenen Laubengang oder eine „Festverglasung“ anstatt bisher über einen „verglasten Vorbau“ verfügen müssen. Darüber hinaus wurde ergänzt, dass diese Regelung auch außerhalb der Flächen s1, s2 und s3 für Aufenthaltsräume oberhalb einer Höhe von 68 m über NHN mit Ausrichtung zum Sportforum gilt. Die Begründung wird der Änderung entsprechend angepasst.

Im Übrigen wurde eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen des Gewerbelärms (Brauereibetrieb) durchgeführt und bei der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden in der Begründung dargelegt.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Hinweis bezüglich geänderter Rechtsvorschriften

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 4. Mai 2017 wurden das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung geändert. Gemäß der allgemeinen Überleitungsvorschrift des § 233 Absatz 1 BauGB werden Bebauungsplanverfahren nach den zum Zeitpunkt ihrer förmlichen Einleitung geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit in den Überleitungsvorschriften zu Gesetzesänderungen nichts anderes bestimmt ist.

Gemäß der Überleitungsvorschrift des § 245c Abs. 1 BauGB sind die durch o. g. Gesetzesänderung ab dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuchs nicht auf den Bebauungsplan 11-9c anzuwenden, weil die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

In Bezug auf die Baunutzungsverordnung wird gemäß § 25 BauNVO zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens diejenige Fassung maßgeblich sein, welche zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Absatz 2 BauGB galt. Da die erste Offenlage des Bebauungsplanentwurfs 11-9c nach § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 27.04.2017 stattfand, wird zum Abschluss des Verfahrens die Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) gelten.

12 Dritte erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut ein, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird.

Es wurden nur die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührten Behörden erneut beteiligt (eingeschränkte Beteiligung). 8 Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben – Stapl A3 – vom 27.03.2017 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen dem Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz sowie dem Ausschuss für Eingaben / Beschwerden, Umwelt und Gesundheit zugesandt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Entwurfs des Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung sowie – je nach Betroffenheit – der überarbeiteten verkehrstechnischen Untersuchung und des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags dargelegt.

Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Anregung zur Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 3 zum förderfähigen Wohnungsbau

- *Der erste Satz der Festsetzung ist folgendermaßen anzupassen: "Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 qm wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. ..."*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird gefolgt. Durch die Änderung wird nicht mehr auf den 25 %-Anteil der tatsächlich realisierten Zahl der Wohneinheiten (WE) abgestellt, sondern auf den 25 %-Anteil der WE-Zahl, der sich aus der rechnerischen Annahme ergibt, dass eine WE über 100 m² Geschossfläche bzw. 75 m² Wohnfläche verfügt. Hiermit wird den Anforderungen des „Berliner Modells“ Rechnung getragen. Der zweite Satz bleibt unverändert.

Anregungen zu den getroffenen Schallschutzfestsetzungen

- *Es wird angeregt, eine Relation zwischen den festgesetzten Punkten K, L, M, N, O und F und den Beurteilungspegeln ausgehend vom Sportforum herzustellen.*
- *Die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 sollten an das Rundschreiben Nr. 2/2016 Sen-StadtUm angepasst und in einer textlichen Festsetzung zusammengefasst werden.*

Abwägungsergebnis:

In der Begründung wird dazu ausgeführt: "Die Prüfung der Ausbreitungskarten ergibt, dass mit der Festsetzung (Anm. d. R. TF 13) mindestens die Bereiche (Anm. d. R. entlang der Punkte K-Q-R-L, M-S-T-N und O-U-W-F) abgedeckt sind, die einem Beurteilungspegel am Tage von bis zu 65 dB(A) durch den Sportlärm ausgesetzt sind. ... Jedoch auch die Bereiche ab einer Tiefe von 18 m innerhalb der Baufenster, gemessen von der rückwärtigen dem Sportforum zugewandten Baugrenzen, sind Belastungen des Sportforums ausgesetzt." Der Satz in der Begründung wird um folgenden Teilsatz zur Verdeutlichung der Beurteilungspegel ergänzt. ", die nach Prüfung der Ausbreitungskarten für den Ruhezeitraum am Sonntag (13-15 Uhr) nicht unter 55 dB(A) liegen, so dass auch für diese Bereiche eine schalltechnische Relevanz festzustellen ist."

Der Anregung auf Anpassung der TF 11 und 12 an das Rundschreiben wird nicht gefolgt. Gemäß dem Rundschreiben 2/2016 ist die getroffene Formulierung weiterhin anwendbar.

Hinweise auf technische Anlagen im Bereich des Sportforums sowie auf Lärmemissionen der Brauerei

- *Die Aussagen im vorliegenden Lärmgutachten würden nicht genügen, um den Nachweis zu erbringen, dass keine Immissionsrelevanzen bezüglich der technischen Anlagen auf dem Sportforum sowie der Lärmemissionen der Brauerei vorliegen.*

Abwägungsergebnis:

Der Hinweis wird überwiegend berücksichtigt. Es wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der genauen Beurteilungspegel im Bereich der geplanten Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11-9c angefertigt. Die zusätzlichen Berechnungen ergeben, dass ausschließlich an einem Immissionsort in den obersten Geschossen ein Beurteilungspegel von 41 dB(A) in der Nacht zu erwarten ist. Alle weiteren Immissionsorte halten die Orientierungswerte der TA-Lärm sowohl in der Nacht als auch am Tage ein bzw. unterschreiten diese. Zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz sind zudem nicht erforderlich, da die im Bebauungsplan bereits getroffenen Maßnahmen (einschließlich deren Anpassungen der TF 13) zum Schutz vor dem Sportlärm auch dazu geeignet sind, die geringfügigen Auswirkungen des gewerblichen Lärms der Brauerei als auch der technischen Anlagen des Sportforums abzumindern.

Hinweise zum Verkehrsgutachten und der geplanten Erschließung des Bebauungsplanes

- *Das vorliegende Verkehrsgutachten enthält nach seiner Überarbeitung sich widersprechende Aussagen.*
- *Es werden Bedenken geäußert, dass die Auswirkungen der geplanten Erschließung des Plangebietes auf die Tram-Linie M5 nicht ausreichend gewürdigt werden.*

- *Gegen die weitgehende Aufhebung der bisher vorgesehenen Zufahrtsbeschränkung direkt aus der Konrad-Wolf-Straße bestehen aus Sicht der ÖPNV-Infrastrukturplanung erhebliche Bedenken. Es könne nicht sichergestellt werden, dass direkte Zufahrten aus der Konrad-Wolf-Straße ausgeschlossen sind, auch wenn die Flurstücke 145 und 146 als Erschließungsstraßen genutzt werden. Die Häufung der dadurch zulässigen Zufahrten führe zu einer erheblichen Mehrung der Konfliktpunkte zwischen dem ÖPNV und dem Quell- und Zielverkehr aus dem B-Plan Bereich. Der Ausschluss von Zufahrten wird weiterhin gefordert.*
- *Bedenken hinsichtlich der Linksabbieger in das Plangebiet und Hinweis auf ein zu erwartendes Linksabbiegeverbot.*
- *Anregung der Festsetzung von Halteverboten im Bereich der Zufahrten sowie einem Ausschluss von Belieferungen von der Konrad-Wolf-Straße.*
- *Für den Fußverkehr und den Radverkehr entstünden Behinderungen und zusätzliche Konfliktpunkte, die die Verkehrsqualität im an das Vorhaben angrenzenden Gehweg und Radfahrstreifen der Konrad-Wolf-Straße negativ beeinflussen.*

Abwägungsergebnis:

Die Bedenken zum Verkehrsgutachten werden nicht geteilt. Das Gutachten wurde nach einer eingehenden Überprüfung der möglichen Zufahrtspunkte zum Plangebiet vor der erneuten Behördenbeteiligung neu gefasst. Im Rahmen der neuerlichen Untersuchung der jeweiligen Anschlusspunkte bzw. Anschlussmöglichkeiten konnte nachgewiesen werden, dass der bislang durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VII B geforderte Ausschluss jeglicher Zufahrtsmöglichkeiten nicht aufrechtzuerhalten ist. Die Planung wurde dementsprechend vor der Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden mittels Reduzierung der Zufahrtsbeschränkungen angepasst.

Die Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung des ÖPNV durch die geplante Erschließung des Plangebietes werden nicht geteilt. Im Verkehrsgutachten werden sowohl die Haltestellen als auch die Taktungen der Straßenbahn und die zu erwartenden Abbiegezeiten aufgrund der jeweiligen Ausbaubreiten der Konrad-Wolf-Straße aufgeführt und es wird im Ergebnis festgestellt, dass eine Anbindung des Plangebietes an die Konrad-Wolf-Straße ohne wesentliche Einschränkung des öffentlichen Nahverkehrs erfolgen kann.

Die Bedenken gegen die weitgehende Aufhebung der Zufahrtsbeschränkungen werden nicht geteilt. Die Untersuchung weist nach, dass unterschiedliche Anbindungsszenarien für das Plangebiet bestehen, die einen weitestgehend ungestörten Verkehrsablauf auf der Konrad-Wolf-Straße zulassen. Ergänzende Festsetzungen, die eine Erschließung über die Konrad-Wolf-Straße ausschließen bzw. nur eine Erschließung über die Flurstücke 145 und 146 regeln, sind nicht erforderlich.

Die Bedenken beim Linksabbiegen in das Plangebiet werden nicht geteilt. Das Gutachten kommt bereits für den Knotenpunkt auf Höhe des Flurstücks 146 (Zufahrt zu den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 11-9b und 11-9c) zu dem Ergebnis, dass kein Abbiegestreifen von Nöten ist. Sollten sich nach einer Prüfung durch die Senatsverwaltung in einem Zeitraum von drei Jahren nach der Nutzungsaufnahme von 200 Wohneinheiten dennoch Behinderungen des ÖPNV herausstellen, ist gemäß vertraglicher Vereinbarung mit der Grundstückseigentümerin durch sie eine Linksabbiegerspur entsprechend einer im städtebaulichen Vertrag gesicherten Vorplanung einzurichten. Daher ist anzunehmen, dass bei einem zusätzlichen Linksabbiegepunkt weiter westlich angeordnet mit deutlich geringeren Verkehrsaufkommen (in dem angeführten Abschnitt bestünde nur eine Zufahrt für das Plangebiet 11-9c) kein Abbiegestreifen notwendig sein wird.

Der Anregung der Festsetzung von Halteverboten und einem Anlieferungsverbot von der Konrad-Wolf-Straße wird nicht gefolgt, da dies nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplans gehört. Darüber hinaus ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes 11-9c.

Die Bedenken vor einer möglichen Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern werden nicht geteilt. Es ist nicht ersichtlich, warum die vorliegende Planung zu einer negativen Beeinflussung des Fuß- und Radfahrverkehrs führen sollte, da es sich in den zulässigen Bereichen um reguläre Grundstückseinfahrten handelt, die es in vergleichbarer Weise entlang der gesamten Konrad-Wolf-Straße gibt.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der dritten erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch wurden die folgenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

1. Umformulierung der textlichen Festsetzung 3 in der Form, dass sich der 25 %-Anteil der zu sichernden förderfähigen, mietpreisgebunden Wohnungen nicht mehr auf die Anzahl der „errichteten“ Wohneinheiten (WE) bezieht, sondern auf die Anzahl WE, die sich unter der rechnerischen Annahme des „Berliner Modells“ ergibt, dass eine WE über 100 m² Geschossfläche bzw. 75 m² Wohnfläche verfügt. Damit wird die Anzahl der besagten WE, unabhängig von den realisierten Wohnungsgrößen, auf 98 fixiert.
2. Ergänzung der textlichen Festsetzung 10 zur Grundrissbindung um die seitlichen Fassaden (Punkte A-K, B-L, C-M, D-N und E-O)
3. Anpassung der textlichen Festsetzung 13, so dass Aufenthaltsräume an den festgelegten Linien über einen geschlossenen Laubengang oder eine „Festverglasung“ anstatt bisher über einen „verglasten Vorbau“ verfügen müssen. Darüber hinaus wird ergänzt, dass diese Regelung auch außerhalb der Flächen s1, s2 und s3 für Aufenthaltsräume oberhalb einer Höhe von 68 m über NHN mit Ausrichtung zum Sportforum gilt.

Die Begründung wurde entsprechend der Änderungen angepasst.

Weiterhin wurde in der Begründung im Kap. III 3.7 (Sonstige Festsetzungen) als Hinweis die Empfehlung aufgenommen, dass entlang von Zufahrten von der Konrad-Wolfstraße auf das Baugrundstück in einer Grundstückstiefe von 15,0 m das Halten von Fahrzeugen auszuschießen ist und in dieser Zone auch keine Hauseingänge in Form von Rolltoren, Schranken o. ä. realisiert werden.

Darüber hinaus erfolgen in der Begründung weitere redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen, wie die Aufführung des LEP HR sowie die Aktualisierung des StEP Verkehr.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 das Ergebnis der Auswertung der 3. erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

13 Vierte erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut ein, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird.

Es wurden nur die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührten Behörden erneut beteiligt (eingeschränkte Beteiligung). Drei Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben – Stapl A3 – vom 18.08.2017 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen dem Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz sowie dem Ausschuss für Eingaben / Beschwerden, Umwelt und Gesundheit zugesandt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Entwurfs des

Bebauungsplans mit Deckblatt und der dazugehörigen Begründung sowie – je nach Betroffenheit – der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme dargelegt.

Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Anregung / Hinweise zum Schallschutz

- *Hinweis auf erforderliche Berichtigung der Formulierung in der Begründung hinsichtlich des Irrelevanzkriteriums der gewerblichen Schallauswirkungen im Zusammenhang mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte*
- *Hinweis auf fehlende gutachterliche Betrachtung der Kühlanlagen auf dem Gelände des Sportforums*
- *Hinweis auf fehlende Relation der festgesetzten Punkte K, L, M, N, O und F*
- *Anregung zur Zusammenfassung der Schallschutzfestsetzungen (textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12) in Anpassung der an das Rundschreiben Nr. 2/2016*

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird in den Kapiteln mit Aussagen zum Gewerbelärm dahingehend konkretisiert, dass eine Beurteilung des Gewerbelärms anhand der festgelegten Immissionsrichtwerte erfolgt. Die vorgenommene Ausführung im Kapitel V Verfahren hinsichtlich der Relevanz des Gewerbelärms wird um eine redaktionelle Anmerkung dahingehend ergänzt, dass es sich bei der getroffenen Formulierung nicht um das in der TA-Lärm unter Nr. 3.2.1 definierte Irrelevanzkriterium handelt.

Die Auswirkungen der auf dem Sportforum befindlichen Kühlanlagen wurden durch den Gutachter verifiziert. Nach Rücksprache mit der technischen Abteilung des Sportforums (Eismeister) konnte bestätigt werden, dass ein nächtlicher Betrieb der Kühlanlagen für die Eissporthalle im Regelfall nicht stattfindet. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass die Kühltürme über baulich angebrachte Kulissenschalldämpfer an den Luftein- und Auslassöffnungen verfügen, so dass eine schalltechnische Beeinträchtigung der geplanten Wohngebäude durch die Kühlanlagen nicht zu befürchten ist.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 13 definierten Punkte K, L, M, N, O und F wurden gutachterlich hinsichtlich der bislang geäußerten schalltechnischen Auswirkung untersucht. Durch eine zusätzliche Berechnung wurde bestätigt, dass die in der Begründung bislang getroffenen Annahmen basierend auf den Ausbreitungskarten - Beurteilungspegel von 65 dB(A) werden nicht überschreiten - korrekt sind.

Der Anregung zur Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 wird nicht gefolgt. Die getroffene Formulierung der textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 mit Definition von konkreten Schalldämmmaßen ist gemäß Rundschreiben 2/2016 weiterhin anwendbar.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der vierten erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch wurden **keine Änderungen** am Bebauungsplan (einschließlich des Deckblattes) vorgenommen. Lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan wurden die ergänzenden Untersuchungsergebnisse zu den schalltechnischen Auswirkungen der Kühlanlagen des Sportforums sowie die berechneten Beurteilungspegel an den festgesetzten Punkten K, L, M, N, O und F ergänzt. Darüber hinaus erfolgten redaktionelle Ergänzungen in der Begründung bezüglich der schalltechnischen Auswirkungen des Gewerbelärms und des Sportlärms im Zusammenhang mit der Einhaltung bzw. Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm sowie der 18. BImSchV (hier mit Verweis auf die Anhebung der IRW in den Ruhezeiten).

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 28.11.2017 das Ergebnis der Auswertung der vierten erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

14 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Wird der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.09.2017 bis einschließlich 15.09.2017 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die beabsichtigte Planung mittels Internet. Ebenso lagen der Bebauungsplanentwurf und die Begründung im zuständigen Stadtteilzentrum aus.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 36 vom 25.08.2017. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 25.08.2017 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist der Landespressedienst informiert worden und es erfolgte in allen Bürger-ämtern sowie im Bezirksamt Lichtenberg, Standort Alt-Friedrichsgelde, ein entsprechender Aushang.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz und der Ausschuss für Eingaben/Beschwerden, Umwelt und Gesundheit sind mit Schreiben vom 18.08.2017 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Neben den Unterlagen, welche bereits zur ersten Offenlage auslagen, wurden das Deckblatt zum Bebauungsplanentwurf vom 17. August 2017, eine Liste der geänderten oder ergänzten Teile sowie die ergänzende schalltechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm vom 13.06.2017 öffentlich ausgelegt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können.

Während der Auslegungszeit haben zwei Bürgerinnen und Bürger vor Ort Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen oder Hinweise geäußert. Fünf der benachrichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich schriftlich zum Bebauungsplanentwurf und eine der benachrichtigten Stellen äußerte sich mündlich im Rahmen der Einsichtnahme im FB Stadtplanung.

Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Hinweise / Bedenken zum Immissionsschutz

- *Hinweis auf fehlende Erläuterung in der Begründung, dass es sich bei einer Festverglasung um nicht zu öffnende Fenster handelt*
- *Hinweis auf Korrektur einer in der Begründung noch enthaltenen und zwischenzeitlich überarbeiteten Festsetzung im Kapitel Umweltbericht*
- *Bedenken, dass die gemäß TF Nr. 14 herzustellende schallabschirmende Anlage nicht dauerhaft gesichert sei*
- *Hinweis auf Erforderlichkeit eines Geruchsgutachtens in Hinblick auf mögliche brauereibedingte Immissionen.*

Abwägungsergebnis:

Die Hinweise zur Ergänzung der Begründung hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit von Festverglasungen (nicht offenbar) sowie zur Korrektur einer falsch zitierten Festsetzung werden berücksichtigt, indem die Begründung entsprechend überarbeitet wird.

Die Bedenken hinsichtlich der herzustellenden schallabschirmenden Anlage werden nicht geteilt, da die Auffassung vertreten wird, dass die dauerhafte Sicherung dieser Anlage mit der getroffenen Regelung, dass sie während der Nutzung des durch sie geschützten Gebiets zu Wohnzwecken zu erhalten ist, in ausreichendem Maße sichergestellt ist.

Auch die Erstellung eines Geruchsgutachtens wird weiterhin als nicht erforderlich angesehen. Aufgrund der Lage und Entfernung des Plangebietes zur Brauerei in Verbindung mit den im Jahresmittel auftretenden häufigsten Windrichtungen liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch brauereibedingte Geruchsimmissionen zu befürchten sind.

Anregung zur verkehrlichen Erschließung

- *Anregung: Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Bedingungen in der Konrad-Wolf-Straße sollten Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet zwischen den Flurstücken 145 und 146 gänzlich ausgeschlossen werden. In diesem Kontext wird auf die besondere Bedeutung der Straßenbahn hingewiesen und dass die Belange des ÖPNV nicht ausreichend berücksichtigt wurden.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein kompletter Ausschluss von Ein- und Ausfahrten an der Konrad-Wolf-Straße ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Das vorliegende Verkehrsgutachten hat mögliche Anschlusspunkte zwischen den Flurstücken 145 und 146 untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass Zu- und Ausfahrten in bestimmten Bereichen realisierbar sind. Lediglich für die Bereiche um die bestehenden Haltestellen empfiehlt das Gutachten einen Ausschluss von Zu- und Ausfahrten. Dieser Empfehlung wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen bereits gefolgt.

Die Belange der Straßenbahn und des ÖPNV sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung angemessen berücksichtigt worden. Durch die Planung sollen die wohnungspolitischen Belange (dringend benötigter Wohnungsbau in innerstädtischer Lage) mit den Belangen des ÖPNV (möglichst störungsfreier Verkehrsablauf des ÖPNV) in Einklang gebracht werden. Dazu wurden auf der städtebaulichen Ebene Lösungsmöglichkeiten vorgebracht (seitliche Erschließung des Wohngebietes über die Flurstücke 145 und 146 bleibt weiterhin die HAUPTerschließungsvariante) und Abstimmungsgespräche mit den Verkehrsverwaltungen geführt, u. a. mit dem Ergebnis, dass eine optionale Linksabbiegespur in die ehemalige Sommerstraße (Flst. 145) eingeplant worden ist.

Hinweise zur Niederschlagsentwässerung im Plangebiet

- *Bedenken wegen des Fehlens eines Entwässerungskonzeptes, da eine ausreichende Niederschlagsentwässerung nicht gesichert ist.*
- *Hinweise auf wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie Planungshinweise für Versickerungsanlagen*

Abwägungsergebnis:

Die Niederschlagsentwässerung ist nicht bereits auf Ebene des Bebauungsplans, sondern im Rahmen der Umsetzung der Planung konkret nachzuweisen. Basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplans verbleiben mindestens 40 Prozent der Grundstücksflächen für die Versickerung des Niederschlagswassers. Zusätzlich dienen die festgesetzten Dachbegrünungen der Garagen- und Gebäudedächer der Regenwasserrückhaltung und tragen über die Verdunstung zu einer Verbesserung bzw. mit Blick auf den derzeit un bebauten Zustand der Fläche zu einem stabilen Kleinklima bei. Darüber hinaus stehen

innerhalb des Geltungsbereichs genügend weitere Flächen für etwaige technische Lösungen der Niederschlagsentwässerung bzw. -rückhaltung zur Verfügung. Hierdurch ist die generelle Machbarkeit der Niederschlagswasserversickerung auf Ebene des Bebauungsplans gewährleistet.

Die ergänzenden allgemeinen Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die technischen Hinweise bei der Errichtung von Entwässerungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten

Hinweis zum Nachweis von Kinderspielplätzen

- *Eine Realisierbarkeit der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Kinderspielplätze ist anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.*

Abwägungsergebnis:

Es stehen basierend auf den getroffenen Festsetzungen ausreichend Flächen für die Errichtung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze zur Verfügung. Der konkrete Nachweis der Spielplatzflächen erfolgt jedoch auf der Ebene der Genehmigungsplanung.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wurden keine Änderungen am Regelungsinhalt des Bebauungsplans vorgenommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden ergänzende Hinweise im Kapitel III 3.5 (Immissionsschutz) mit Bezugnahme auf die Festverglasung (nicht zu öffnende Fenster) aufgenommen. Darüber hinaus erfolgte eine Korrektur der Begründung im Kapitel II Umweltbericht hinsichtlich der Nennung einer veralteten und zwischenzeitlich angepassten textlichen Festsetzung. Basierend auf der Fortentwicklung übergeordneter Planwerke wurde die Begründung außerdem in den Kapiteln I 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Abschnitt zum LEP HR) sowie im Kapitel I 3.4 zum Stadtentwicklungsplan Wohnen hinsichtlich des aktuellen Stands der Überarbeitung angepasst.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 28.11.2017 das Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

In derselben Sitzung hat es in Kenntnis der wesentlichen Inhalte des am 31.01.2017 unterzeichneten städtebaulichen Vertrags den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-9c vom 8. März 2017 mit Deckblatt vom 17. August 2017 für Grundstücksflächen nördlich der Konrad-Wolf-Straße zwischen den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 40 und 45 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB sowie den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 11-9c beschlossen.

15 Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2017 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin gemäß § 6 Absatz 2 i. V. m. § 7 Absatz 1 Satz 1 und 3 AGBauGB den Bebauungsplanentwurf 11-9c der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Rechtsprüfung angezeigt. Es wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplanentwurf nicht beanstandungsfrei war, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung erforderlich wurden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gab zusammengefasst folgende Hinweise:

1. Der Titel des Bebauungsplans sollte präzisiert werden unter Berücksichtigung, dass die angrenzenden Flurstücke 142, 145 und 146 nicht mehr in seinem Geltungsbereich liegen.
2. Auf der Planzeichnung sollte ein Verweis auf die Pflanzliste aufgenommen werden.
3. Für die Festsetzung von Garagen als Gemeinschaftsanlagen fehlt die Rechtsgrundlage. Die Erforderlichkeit von Gemeinschaftsgaragen ist nicht gegeben.
4. Die im Zusammenhang mit der Festsetzung der Garagenflächen in den Blockinnenbereichen auftretenden Widersprüche bei der Ermittlung der Nutzungsmaße sowie bei der Grundrissbindung (je Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum zum Blockinnenbereich) sind auszuräumen.
5. Für die Festsetzung einer weitgehend geschlossenen Blockstruktur mit Vorgabe der zulässigen Öffnungen in der textlichen Festsetzung (TF) 9 fehlt die Rechtsgrundlage.
6. Die tF12 bezüglich der Anforderungen an die Außenbauteile zum Lärmschutz ist zu erweitern, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfänglich zu gewährleisten.
7. Die TF 10 bis 14 zum Lärmschutz sind zu unbestimmt und entbehren z. T. einer Rechtsgrundlage bzw. entsprechen nicht den Berliner Musterfestsetzungen.
8. Die mittels TF 4 geregelte Einhausung von Zufahrten in den Blockinnenbereichen zur Sicherung der Wohnruhe ist als Lärmschutzregelung (d. h. mit anderer Rechtsgrundlage) festzusetzen und die Art der Einhausung ist zu bestimmen.
9. Angesichts der vorgenannten Hinweise zu den Lärmschutzregelungen ist der Lärmschutz für die Planung nicht gewährleistet. Das Lärmschutzgutachten ist zu überarbeiten.
10. Folgende textliche Festsetzungen sind redaktionell zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:
 - Die TF 1 ist zur Klarstellung des Regelungsinhalts anzupassen, indem das Wort „und“ gestrichen wird.
 - Die TF 5 bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen ist an die Berliner Musterformulierung anzupassen.
 - Bei den TF 7 und 8 bezüglich der Dachbegrünungen ist zu ergänzen, dass die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.
 - Die Vorgabe zur Gestaltung der Dachflächen von Garagen als wohnungsbezogene Freiflächen in der TF 8 entbehrt einer Rechtsgrundlage und ist daher zu streichen.
11. Es besteht folgender Überarbeitungsbedarf der Begründung:
 - Die Festsetzung der variablen Höhen (vier bis acht Vollgeschosse) führt zu speziellen Anforderungen in Bezug auf Abstandsflächen und den Lärmschutz, welche nicht hinreichend in der Begründung dargelegt sind.
 - Der beabsichtigte Erhalt der Gasdruckregelstation inklusive Leitung und Schutzstreifen als Nebenanlage i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO ist darzustellen.
 - Weitere Passagen in der Begründung sind redaktionell im Sinne von Klarstellungen oder Ergänzungen zu überarbeiten.
12. Seitens der Verkehrsbehörde des Senats bestehen Bedenken bezüglich der verkehrlichen Belange. Insbesondere wird die vorgesehene direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Konrad-Wolf-Straße in das Plangebiet in Hinblick auf die Verkehrssicherheit (u. a. Querung der Straßenbahngleise, Belange des Radverkehrs) kritisch gesehen. Dies muss im Verkehrsgutachten eingehender untersucht werden.
13. Seitens der Wohnungsbauleitstelle (WBL) des Senats wird auf Abweichungen im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zum aktuellen Berliner Muster hingewiesen.

14. Seitens der Umweltbehörde des Senats wird darauf hingewiesen, dass der Nachweis einer gesicherten Niederschlagsentwässerung erforderlich ist. U. a. muss die begrenzte Ableitungskapazität des Kanalsystems bei großflächiger Über- und Unterbauung beachtet werden. Es wird ein Niederschlagsentwässerungskonzept gefordert.

Es wurden folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:
Im Zuge der Überarbeitung wurden das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten an neue Erkenntnisse und aktuelle Erfordernisse angepasst und überarbeitet. Wesentliche Auswirkungen ergeben sich in diesem Zusammenhang aus der Anpassung der DTV-Werte an die Prognose 2030, welche eine zusätzliche Erhöhung gegenüber den Werten der Prognose 2025 darstellen und sich somit auch unmittelbar auf die schalltechnischen Belastungen der Bestands- als auch Neubauten auswirken. Außerdem wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt, um den anforderungsgerechten Umgang mit dem anfallenden Niederschlag innerhalb des Plangebietes belegen zu können. Darüber hinaus erfolgte eine Aktualisierung der avifaunistischen Erhebung.

Änderungen des Regelungsinhalts des Bebauungsplans

a) Planzeichnung

1. Präzisierung des Titels des Bebauungsplanes. Die Bezeichnung „für Grundstücksflächen nördlich der Konrad-Wolf-Straße (...)“ wird geändert in „für das Grundstück (Flurstücke 143 und 153) nördlich der Konrad-Wolf-Straße (...)“.
2. Vereinheitlichung der Tiefe der Baufenster auf 18 m, wodurch die Abstände zwischen den Baublöcken von 11 m auf 14 m steigen.
3. Aufnahme von vier Blocköffnungen in den Baufenstern mit Breiten von jeweils 13 m
4. Änderung der Gemeinschaftsgaragen GGa1 in Garagen Ga1
5. Änderung der zulässigen Geschoszahl von bisher vier bis acht auf fortan fünf bis sechs Vollgeschosse
6. Vereinfachung der Kennzeichnungen von Flächen und Linien: Streichung der Flächen s1, s2 und s3 sowie aller Punkte A bis W und neue Bezeichnung der Punkte und Flächen über die Punkte A1 bis A16, B1 bis B18 und C1 bis C15
7. Ausweitung des Ausschlusses für Ein- und Ausfahrten entlang der Konrad-Wolf-Straße, somit Verbleib eines nur noch 12,0 m breiten möglichen Bereichs für Ein- und Ausfahrten.

b) Textliche Festsetzungen

- TF 1 Streichung des Wortes „und“
- TF 4 Streichung des 2. Satzes: „Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind nur eingehaute Zufahrten zulässig.“ (stattdessen Aufnahme des diesbezüglichen Regelungsinhalts in einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag (vgl. Kap. III 3.9))
- TF 5 + 6 jeweils redaktionelle Anpassung an den Wortlaut der Berliner Musterfestsetzung
- TF 5 Verzicht auf die Einschränkung der Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (d. h., sie sind auch zwischen den Wohnblöcken sowie in der straßenseitigen Vorgartenzone zulässig)

Hinweis: Diese Änderung erfolgt, da der Ausschluss dieser Art von Nebenanlagen eine zu starke Einschränkung bei der Umsetzung des Bauvorhabens darstellen würde, die nicht hinreichend (z. B. zum Schutz des Stadtbilds) begründbar ist.

- TF 7 neu Aufnahme der Regelung, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (z. B. Staffelgeschossen oder Souterraingeschossen, die als Nicht-Vollgeschoss zählen) mitzurechnen sind
- Hinweis: Diese Änderung erfolgt zur Sicherung der Wohnfolgebedarfe und des anteiligen mietpreisgebundenen Wohnraums auch in „Nicht-Vollgeschossen“.
- TF 7 (jetzt TF 8) Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung von 10 % auf 50 % und Ergänzung gemäß Berliner Musterfestsetzung: *„Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“*
- TF 8 (jetzt TF 9) Streichung der Vorgabe zur Gestaltung der Dachflächen von Garagen als wohnungsbezogene Freiflächen, Anpassung an den Wortlaut der Berliner Musterfestsetzung und Ergänzung gemäß Berliner Musterfestsetzung: *„Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen“.*
- TF 9 Streichung der bisherigen TF 9: *„Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschlossene Blockstrukturen zu realisieren. Eine Öffnung der Blöcke ist nur zwischen den Punkten G-L, H-M, I-N und J-O in einer Breite von jeweils maximal 18 m zulässig.“* (stattdessen Aufnahme des diesbezüglichen Regelungsinhalts in einen Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag
- TF 10 Neuformulierung: Ausweitung der Festsetzung zur Grundrissbindung (dass mindestens ein Aufenthaltsraum jeder Wohnung zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein muss) auf das gesamte Plangebiet und Anpassung an den Wortlaut der Berliner Musterfestsetzung, insb. Aufnahme einer Ausnahme für Eckbereiche der Gebäude
- TF 11 Neuformulierung: Anpassung der Festsetzung zur Schalldämmung der Fassaden an den Wortlaut der Berliner Musterfestsetzung und Neudefinition der betroffenen Fassadenbereiche auf Grundlage der Erkenntnisse des überarbeiteten Schallgutachtens
- TF 12 Anpassung der Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen an den Wortlaut der Berliner Musterfestsetzung und Neudefinition der betroffenen Fassadenbereiche auf Grundlage der Erkenntnisse des überarbeiteten Schallgutachtens
- TF 13 Anpassung der Festsetzung zur Festverglasung von Aufenthaltsräumen an den Wortlaut der Berliner Musterfestsetzung und Neudefinition der betroffenen Fassadenbereiche auf Grundlage der Erkenntnisse des überarbeiteten Schallgutachtens
- TF 14 + 15 neu + 16 neu
Neuformulierung der bisherigen TF 14: Anpassung der bedingten Festsetzung zur Aufnahme von Wohnnutzungen erst nach Realisierung abschirmender Bauteile an den Wortlaut der Berliner Musterfestsetzung und Neudefinition der betroffenen Fassadenbereiche auf Grundlage der Erkenntnisse des überarbeiteten Schallgutachtens. Außerdem blockweise Aufteilung der bisherigen Festsetzung in TF 14, TF 15 und TF 16
- TF 15 (jetzt TF 17) Anpassung der Nummerierung bei gleichbleibendem Wortlaut
- Hinweis Streichung des Hinweises zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 4109 im Bezirksamt und Aufnahme einer Empfehlung zur Verwendung der der Begründung beigelegten Pflanzliste bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 (neu: Nr. 8 und 9)

Änderungen der Begründung

Die Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen führten zur entsprechenden Anpassung der diesbezüglichen Passagen in der Begründung zum Bebauungsplan. Darüber hinaus wurden weitere redaktionelle Überarbeitungen in der Begründung vorgenommen.

Ergänzung der vertraglichen Regelungen

Von einer Anpassung des städtebaulichen Vertrags an den aktuellen Berliner Mustervertrag, wie von der WBL angeregt (vgl. Hinweis Nr. 13), wird abgesehen, da der Vertrag bereits am 31.01.2017 abgeschlossen worden ist und die Änderungen an der Planung nicht die Regelungsinhalte des „Berliner Modells“ berühren. Im Zuge der Überarbeitung der Planung ist es jedoch geboten, zusätzliche planergänzende Regelungen in einen (noch abzuschließenden) Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Die ergänzenden Regelungen beziehen sich auf Maßgaben, die bei der Vorhabenrealisierung durch die Grundstückseigentümerin auf ihrem Baugrundstück zu beachten sind. Es sollen zum einen Regelungen getroffen werden, die im Falle der Realisierung einer direkten Zufahrt zum Vorhabengrundstück von der Konrad-Wolf-Straße einen reibungslosen Verkehrsfluss gewährleisten. Dies betrifft die Verkehrsführung auf dem Grundstück sowie die Art und Weise der Herstellung der Ein- bzw. Ausfahrt einschließlich Ausweisung von Halteverbotsbereichen und Ladezonen. Zum anderen sind Regelungen beabsichtigt, die den Lärmschutz betreffen. Hierbei geht es um die Sicherung einer weitgehend geschlossenen Blockstruktur für die drei geplanten Baublöcke durch Beschränkung möglicher Öffnungen sowie um die akustische Einhausung von Aus- und Zufahrten zu Garagen (siehe auch Kap. III.3.9).

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 17.12.2019 die notwendigen Änderungen des Bebauungsplans 11-9c im Ergebnis der Rechtskontrolle durch die zuständige Senatsverwaltung sowie die Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden beschlossen.

16 Fünfte erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut ein, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird.

Aufgrund der Vielzahl der vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan wurden alle von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (ohne Einschränkungen auf die nur von den Änderungen berührten Stellen) erneut beteiligt. 13 Behörden bzw. Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange und 21 Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben – Stapl A3 – vom 17.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen dem Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz, dem Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz, der Bezirksstadträtin der Abteilung Familie, Jugend, Gesundheit und Bürgerdienste, dem Landessportbund Berlin, dem Olympiastützpunkt, dem Fachbereich Vermessung, dem Straßen- und Grünflächenamt SGA III (Grünflächenmanagement), der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Wohnungsamt, der Serviceeinheit Facility Management und der Deutschen Telekom AG zugesandt.

25 der 34 beteiligten Stellen äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf. Bedenken, Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

- *Die Leitlinie zum Berliner Modell wurde 2019 fortgeschrieben. Da sich der gegenständliche städtebauliche Vertrag zudem noch auf die nicht mehr gültige WFB 2015 bezieht, ist der Vertrag veraltet und aufgrund der fehlenden Fördermittelgrundlage so nicht mehr durchsetzungsfähig.*
- *Seit dem 01.08.2018 ist grundsätzlich ein Anteil von 30 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Für Projekte, für die bis zum 31.01.2017 eine abgestimmte unterzeichnete*

Grundzustimmung vorlag, gilt eine Übergangsregelung. Bei diesen Projekten – und dazu zählt zugleich der Bebauungsplan 11-9c – ist weiterhin die bisherige Quote mit 25 Prozent der Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren.

- *Zur Wahrung dringender Gesamtinteressen Berlins sind mit dem Vorhabenträger zu den bereits gesicherten Regelungen ergänzende vertragliche Vereinbarungen in Bezug auf den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.*
- *Im Rahmen der Nachtragsfassung ist die Angemessenheit des Vertrages erneut zu prüfen und nachzuweisen.*

Abwägungsergebnis:

Der abgeschlossene städtebauliche Vertrag wird im Zuge eines Nachtrags unter Anwendung des aktuellen Berliner Mustervertrags an die aktuell geltenden Wohnraumförderbestimmungen sowie die notwendigen Regelungsdichten und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen angepasst, die für seine Durchsetzungsfähigkeit erforderlich sind.

Die Bestätigung zur Anwendung des Anteils von 25 % der förderfähig herzustellenden Wohneinheiten wird zur Kenntnis genommen.

Im Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag werden die seitens der WBL mitgeteilten ergänzenden Vereinbarungen zur Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindung, der Errichtung einer Kindertageseinrichtung, der Vertragsstrafen und der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten aufgenommen.

Die Angemessenheit des Vertrags ist im Rahmen des Vertragsabschlusses in 2017 geprüft und durch die beiden Vertragspartner bestätigt worden. Da sich im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs seit Abschluss des Vertrags die Wohnungsbauplanung sowie sonstige Planungsinhalte in Bezug auf die Kernelemente des „Berliner Modells“ nicht geändert haben, wird kein Erfordernis gesehen, die Angemessenheit des Vertrags erneut zu prüfen.

Verkehrliche Erschließung des Plangebiets

- *Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung ausschließlich von der zwischen den Flurstücken 145 und 146 möglichen Zufahrt zum Vorhabengebiet als nicht ausreichend eingeschätzt wird und es der Erschließung auch über die genannten Flurstücke bedarf. Die Konflikte an der „Mittelanbindung“ von der Konrad-Wolf-Straße zwischen einbiegenden Kfz und Rad- sowie Fußverkehr können ohne Verkehrsverteilung über die benachbarten Anliegerstraßen stark anwachsen und sind nicht mehr verkehrssicher zu bewältigen.*
- *Bei der Erschließung des Wohngebietes sind ausreichende Bewegungs- und Aufstellflächen sowie Schleppradien für den Anlieger-, Ver- und Entsorgerverkehr, aber auch für Rettungsfahrzeuge vorzuhalten.*
- *Die Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung ist komplett innerhalb des Plangebiets sicherzustellen, eine Nutzung des öffentlichen Straßenlandes (Konrad-Wolf-Straße) ist auszuschließen.*
- *Es wird empfohlen, im Bereich der Ein- und Ausfahrt innerhalb des Plangebiets den Begegnungsverkehr von Lkw/Pkw lt. RAS 06 vorzusehen, damit auch der mögliche Anliefer- und Versorgungsverkehr mit abgedeckt ist.*

Abwägungsergebnis:

Das Verkehrsgutachten wurde hinsichtlich der Aussagen zur „Mittelanbindung“ überarbeitet. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag werden dahingehend ergänzt, dass die Erschließung des Plangebietes über die Flurstücke 145 und 146 erfolgen muss und dass die mögliche Mittelanbindung lediglich als zusätzliche Ein-/ Ausfahrt realisiert werden kann, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu

gewährleisten und Gefährdungen des Fußgänger- und Radfahrverkehrs durch erhöhten Ein- und Ausfahrtsverkehr zu vermeiden.

Die Hinweise zur Ausführung der inneren Erschließung (Feuerwehrflächen, Schlepprädien u. a.) sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Für die Herstellung der inneren Erschließung, u. a. auch zur Ver- und Entsorgung sowie für Anlieferungen, stehen innerhalb des geplanten Baugebiets genügend Flächen zur Verfügung, so dass die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenlands der Konrad-Wolf-Straße zu diesen Zwecken nicht erforderlich ist. Die Ausweisung von Halteverbotszonen im öffentlichen Straßenland obliegt nicht dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Die notwendige Breite der Zu- und Ausfahrt an der Konrad-Wolf-Straße wird für den Begegnungsfall Pkw/Lkw ausgelegt. Sie wird im Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag gemäß RAS06 von 4,35 m auf 5,0 m angehoben.

Belange des benachbarten Sportforums

- *Die Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS) führt unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) im Jahr 2020 einen Wettbewerb zur Erarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplans für das Sportforum Berlin durch.*
- *Seitens SenInnDS wird die Variante „Mittelanbindung“ über die Konrad-Wolf-Straße als Hapterschließung für das B-Plangebiet empfohlen. Die Erschließung über die im B-Plan bezeichnete „Vorzugsvariante“ (Flurstücke 145 und 146), kann aus Sicht der SenInnDS nur über den Verkauf von Teilflächen der Flurstücke 145 und 146 erfolgen. Eine vollständige Entwidmung der Flurstücke aus dem Fachvermögen von SenInnDS ist derzeit nicht beabsichtigt.*

Abwägungsergebnis:

Die Durchführung eigener Planungen im Bereich des Sportforums stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 11-9c nicht entgegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zusätzliche Erweiterungs- und Ausbauabsichten des Sportforums im Lärmschutzkonzept berücksichtigt.

Der Anregung zur Hapterschließung über die „Mittelanbindung“ wird nicht entsprochen. Das Erschließungskonzept für das Bauvorhaben basiert vorrangig auf der Nutzung der Flurstücke 145 und 146, auf denen Geh- und Fahrrechte zugunsten des Baugebiets eingetragen sind. Zudem wird eine alleinige Anbindung an die Konrad-Wolf-Straße durch SenUVK aus verkehrstechnischen und Sicherheitsgründen abgelehnt. Angesichts der eingetragenen Geh- und Fahrrechte wird nicht die Erforderlichkeit gesehen, dass die Grundstückseigentümerin des Plangebiets 11-9c Teilflächen der Flurstücke 145 und 146 erwirbt, um das geplante Wohngebiet über diese Flächen erschließen zu können. Auch die Notwendigkeit einer Entwidmung der Flurstücke wird nicht gesehen.

Belange der nahegelegenen Brauerei

- *Hinweis, dass Einschränkungen der im Umfeld ansässige Brauerei zu vermeiden sind*

Abwägungsergebnis:

Durch die getroffenen Schallschutzfestsetzungen innerhalb des geplanten Wohngebietes sind Einschränkungen der im Umfeld des Plangebiets 11-9c ansässigen Brauerei angesichts der relativ großen Entfernung nicht zu erwarten.

Niederschlagsentwässerung

- *Das vorliegende Fachgutachten muss dahingehend überarbeitet werden, dass der Aspekt der geringen bzw. nicht klar bekannten Grundwasserflurabstände mit einbezogen wird.*

Dies ist relevant, da beim Einsatz von Versickerungsanlagen Mindestabstände von 1 m ab Sohle zur Grundwasseroberfläche einzuhalten sind.

- *Es wird empfohlen, das überarbeitete und mit der Wasserbehörde endabgestimmte Regenentwässerungskonzept zu einem Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden zu lassen.*

Abwägungsergebnis:

Den Bedenken wird entsprochen. Es erfolgten ergänzende Untersuchungen (Bohrungen) im Plangebiet zur genauen Bestimmung des Bodenaufbaus und zum Nachweis der möglichen Versickerung. Die Ergebnisse wurden in der Fortschreibung des Regenentwässerungskonzeptes festgehalten. Dabei wurden die bereits vorliegenden Daten weitestgehend bestätigt. So werden für die im Oktober 2020 durchgeführten Rammkernsondierungen mittel- bis feinsandiger Boden bis in einer Tiefe zwischen 4,0 m und 5,90 m unter Geländeoberkante (GOK) nachgewiesen. Das bei den Bohrungen angetroffene Schichtenwasser liegt bei den Messungen im Durchschnitt knapp 3,4 m u GOK, so dass der geforderte Mindestabstand zwischen der Unterkante einer Versickerungsanlage (hier Rigole oder Mulde) und der lokalen Grundwasseroberkante gegeben ist und somit einer Versickerung des Niederschlagswassers nichts entgegensteht.

Der städtebauliche Vertrag wird um einen Nachtrag ergänzt, der die Grundstückseigentümerin zur Umsetzung des Regenentwässerungskonzeptes verpflichtet.

Schallschutz

- *In der Konrad-Wolf-Straße liegen sehr hohe Vorbelastungen im Bereich der Gesundheitsgefährdung vor, so dass bei weitergehenden Überschreitungen ein besonderes Abwägungserfordernis gesehen wird.*
- *Die Begründung für die Abweichung von der Muster-TF zur Grundrissregelung mit dem geringeren Anteil von abgewandt liegenden Aufenthaltsräumen ist auf ihre Rechtssicherheit zu prüfen.*
- *Zur Verbesserung der Lärmbelastungssituation wird empfohlen, zumindest die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen und anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung für einen 2. Aufenthaltsraum bei 3-Zimmerwohnungen zu prüfen.*
- *Hinsichtlich der Festsetzungen zum passiven Schallschutz beim Verkehrslärm sind mit der Fortschreibung des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung Änderungen vorgesehen, so dass ggf. auf die geänderten Vorgehensweisen zum passiven Lärmschutz der Außenbauteile zurückgegriffen werden kann.*
- *Die Maßnahmen, die aufgrund des Zuschauerabgangs des Sportforums entlang der östlichen Baugrenze vorgesehen werden, scheinen durch die Festverglasung zu unverhältnismäßigen Einschränkungen des Wohnkomforts zu führen. Da nicht sicher ist, ob tatsächlich an mehr als 18 Tagen im Jahr derartige Belastungen durch den Zuschauerabgang verursacht werden, an denen der Abgang als seltenes Ereignis anzusehen ist und somit kein Immissionskonflikt entsteht, sollte sehr genau abgewogen werden, ob derartige Maßnahmen nötig sind. Dies ist auch zu empfehlen, weil die zugrundeliegenden sehr hohen Zuschauerzahlen nur bei besonderen Ereignissen erreicht werden, für die die zuständige Behörde gemäß § 6 der 18. BImSchV Ausnahmen von den Regelungen der 18. BImSchV zulassen kann.*

Abwägungsergebnis:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des besonderen Abwägungserfordernisses im Kapitel zur Bewältigung der Lärmschutzproblematik ergänzt. Neben den bereits aufgeführten Möglichkeiten der Lärminderung wird die Möglichkeit der Aufbringung von lärminderndem Asphalt als weitere mögliche Maßnahme der Lärm-

minderung ergänzt. Gleichzeitig wird dargelegt, dass die beschriebenen denkbaren lärm-schützenden Maßnahmen außerhalb des Plangebiets, die von der Grundstückseigentü-merin des geplanten Wohngebietes zu tragen wären, im Sinne der Verhältnismäßigkeit (hoher Aufwand, geringe Effektivität) nicht zu begründen sind. Zudem wird deutlich ge-macht, dass keine anderweitigen Planungsalternativen für die nach geltendem Recht be-baubaren Flächen bestehen, mit denen weitergehende Steigerungen der Beurteilungspe-gel an den Bestandsgebäuden vermieden werden könnten.

Die Regelung, dass nur mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung – statt gemäß Musterregelung mindestens die Hälfte – zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein muss, wurde auf ihre Rechtssicherheit überprüft. An ihr wird im Ergebnis festgehalten. Die Begründung der Abweichung von der Musterfestsetzung wird in Kap. III 3.5 der Begrün-dung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Abweichung dient dazu, auch im Falle der Planung größerer Gebäudetiefen ab 15,0 m / 16,0 m Bedarf dem Bedarf an kleinen Wohnungen ausreichend gerecht zu werden. Die bisher in der textlichen Festsetzung (TF) 10 aufge-führte Lärmschutzregelung mittels besonderer Fensterkonstruktionen, welche bisher nur für die Eckbereiche von Gebäuden galt (weil dort die Grundrissbindung gemäß der TF 10 nicht gilt), wird auf alle vom Verkehrslärm betroffenen Bereiche ausgeweitet. Die Rege-lung zu den besonderen Fensterkonstruktionen wird in einer neuen TF 11 formuliert. Durch die Ausweitung der Regelung muss auch in den Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume ein nächtlicher Innen-raumpegel von 30 dB(A) bei mind. einem teilgeöffneten Fenster eingehalten werden.

Mit dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 informiert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen darüber, dass seit dem 1. August 2020 die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt wurden. Aus diesem Grund besteht für eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei ge-schlossenen Außenbauteilen (vormals TF 11) kein Erfordernis mehr. Die textliche Fest-setzung wird dem Rundschreiben entsprechend aus dem Plan gestrichen.

Die getroffene Schallschutzfestsetzung mit der vorzusehenden Festverglasung auch ent-lang der Zuwegung zum Sportforum gemäß TF 13 entspricht der erforderlichen Maß-nahme bei auftretendem Sportlärm ausgehend vom Sportforum. Hierzu zählen auch Be-lastungen, die sich aus der Zuwegung zu den Veranstaltungen ergeben. Da im Rahmen der zulässigen Nutzung des Sportforums nicht auszuschließen ist, dass über 18 Sport-oder Veranstaltungsereignisse stattfinden, wird an dieser Festsetzung auch im Sinne des Vorsorgegrundsatzes festgehalten. Darüber hinaus berücksichtigt die Festsetzung auch die noch bestehenden und von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport unterstrichen-ten Entwicklungsmöglichkeiten des Sportforums, die perspektivisch ebenfalls zu einer deutlich über dem derzeitigen Niveau bestehenden Nutzung führen können. Dies wird durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung bereits berücksichtigt.

Soziale Infrastruktur

- *Anregung zur Beachtung des erhöhten Bedarfs an sozialer Infrastruktur für Geflüchtete*
- *Hinweis auf die zwischenzeitlich erfolgte Fertigstellung des modularen Ergänzungsbaus (MEB) am Standort der Sandinostraße und dass damit der Auszahlungsanspruch für die Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümerin gegeben ist.*
- *Die Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung schließt den ausreichenden Nachweis von notwendigen privaten Spielflächen nach § 8 BauO Bln / 4 m² pro WE - 1.564.m² aus.*
- *Die privaten Spielflächen sind vorzugsweise auf Hofinnenflächen herzustellen.*
- *Der städtebauliche Vertrag ist im Zusammenhang mit der Errichtung des öffentlichen Kin-derspielplatzes im § 15 Sicherheitsleistungen an die aktuellen Kostenansätze incl. Bau-kostenindex anzupassen.*

Abwägungsergebnis:

Ein planungsbedingter Folgebedarf an sozialer Infrastruktur für Geflüchtete und integrationsfördernden Maßnahmen ergibt sich aus dem Bebauungsplan 11-9c nicht. Eine diesbezügliche Forderung wurde zudem seitens der zuständigen Fachämter nicht gestellt. Die Sicherung entsprechender Maßnahme auf dem privaten Baugrundstück im Bebauungsplan 11-9c kann der Grundstückseigentümerin nicht abverlangt werden.

Die Hinweise zum MEB werden berücksichtigt. Die Begründung wird im Kapitel Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ergänzt. Der Zahlungsanspruch für die anteilige Kostenerstattung durch die Grundstückseigentümerin besteht jedoch erst nach Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrags, d. h. nach Festsetzung des Bebauungsplans bzw. Planreifebeschluss.

Der Anteil der zu begrünenden Dachflächen wurde nur bei den Wohngebäuden, nicht aber bei den Garagen und Tiefgaragen angehoben. Für private Spielplätze stehen außerhalb der Baugrenzen schallabgeschirmte Hofflächen mit einer Größe von mind. 3.700 m² zur Verfügung. Für den Fall, dass die Hofflächen mit Garagen oder Tiefgaragen be- bzw. unterbaut werden, sind diese auf 70 % der Fläche zu begrünen. Dabei können Teile der Spielflächen bei entsprechender Ausführung (z. B. als Spielwiese) auch im Bereich der Dachbegrünung der Tiefgaragen-/Garagendächer untergebracht werden. Darüber hinaus wird die GRZ auf 0,4 und die zulässige Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 60 % des Baugrundstücks begrenzt, so dass bei Betrachtung des Nutzungsmaßes mit ca. 7.800 m² ausreichend unversiegelte Freiflächen zur Nutzung der Bewohner und Kinder zur Verfügung stehen werden.

Für private Spielplätze stehen außerhalb der Baugrenzen schallabgeschirmte Hofflächen mit einer Größe von mind. 3.700 m² zur Verfügung. Teile der Spielflächen können bei entsprechender Ausführung (z. B. als Spielwiese) auch im Bereich der Dachbegrünung der Tiefgaragen-/Garagendächer untergebracht werden.

Der städtebauliche Vertrag ist in Bezug auf die Bürgschaft für den öffentlichen Spielplatz bereits abgeschlossen. Für eine Pflicht zur nachträglichen Anpassung der Kostenschätzung und der entsprechenden Bürgschaft an die aktuellen Leitlinien wird keine Rechtsgrundlage gesehen. Die Herstellung des Spielplatzes ist dessen ungeachtet durch die Grundstückseigentümerin vollumfänglich zu tragen, auch wenn die Kosten zwischenzeitlich gestiegen sind.

Artenschutz

- *Beide Kartierungen zum Artenschutz entsprechen nicht den geltenden Kartierstandards, die mehrmalige Begehungen während der Vegetationsperiode und damit Brutzeit vorsehen.*
- *Die vorhandene Gebäudesubstanz ist, bei Umsetzung der im B-Plan vorbereiteten Maßnahmen, vom Abriss betroffen. Eine nochmalige Untersuchung der Gebäude unmittelbar vor den geplanten Maßnahmen nach Gebäudebrütern (Fledermäuse und Vögel) ist notwendig. Eine Erfassung von Baumhöhlen und potentiellen Fledermausquartieren an den zur Fällung vorgesehenen Bäumen liegt bis jetzt nicht vor, ist jedoch zwingend erforderlich.*
- *Hinweis auf das Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG, auf ggf. notwendige Befreiungen nach § 67 BNatSchG sowie auf den Bedarf, die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu konkretisieren.*

Abwägungsergebnis:

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Untersuchung aus dem Jahr 2013 erfolgte durch das Bezirksamt mit Schreiben vom 26.09.2014 als auch vom 24.06.2015 die Mitteilung, dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Gründe entgegenstehen. Ein wesentlicher Grund für diese Einschätzung ist neben den Beobach-

tungs- und Kartier-Ergebnissen auch die vorgefundene Gestalt des Untersuchungsraumes. So führt die Untersuchung aus: „Insgesamt kann das UG als nachrangig für die Avifauna eingeschätzt werden. Viele Flächenteile bieten keine geeigneten Eigenschaften als Lebensraum.“ Begründet wird diese Einschätzung mit der Zugänglichkeit und dem überwiegend geringen Bewuchs der Flächen, welche auch als Hundeauslaufläche genutzt wird, so dass vor allem Bodenbrüter keine geeigneten Nistmöglichkeiten vorfinden. Lediglich die am Rand befindlichen Hecken und vereinzelt Bäume bieten Nistmöglichkeiten. Hier gesichtete und darüber hinaus möglicherweise vorkommende Arten wurden in dem Gutachten benannt, so dass mit einer umfangreichen Untersuchung der Flächen mit mehreren Begehungen nicht mit anderen Ergebnissen zu rechnen ist. Dies wurde in dieser Form mit den bislang eingereichten Stellungnahmen des Umwelt- und Naturschutzamtes bestätigt und dokumentiert. Darüber hinaus unterliegen die vorgefundenen Gehölze bei einer möglichen Beseitigung den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, so dass bei Vorfinden von entsprechenden Lebensräumen (Nestern) vorschriftenkonform umzugehen ist. Diese Einschätzung besteht mit der Nacherhebung weiterhin, so dass an der bisherigen Untersuchung festgehalten wird.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden die Plangebiete 11-9a, -9b und -9c untersucht. Die festgestellten potenziellen Fledermausquartiere befinden sich überwiegend nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-9c, sondern in den Gebäuderuinen (ehem. Kongresszentrum) und in den Altbaumbeständen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 11-9a. Die betreffenden potenziellen Bäume im Bereich des Geltungsbereichs des 11-9c liegen zudem entweder am Rand oder außerhalb des Geltungsbereiches und immer außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, so dass eine Fällung aufgrund der Planungsinhalte nicht zwingend erforderlich ist. Auf eine eingehende Untersuchung der Bäume kann daher zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden. Sollte dennoch eine Fällung erfolgen, ist eine vorschriftenkonforme Untersuchung im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die allgemeinen Anforderungen an den Artenschutz und an notwendige Geländeuntersuchungen vor Baubeginn sowie der artenschutzrechtliche Ausgleich sind Bestandteil geltender Bestimmungen und bedürfen keiner expliziten Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Klarstellend wird im § 11 des städtebaulichen Vertrages sowie in der Begründung (Kapitel II 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung) auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote hingewiesen.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der 5. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB wird an der beabsichtigten Entwicklung des Plangebiets 11-9c als allgemeines Wohngebiet festgehalten. In die Auswertung der Stellungnahmen sind neue Gutachtenergebnisse eingeflossen und haben zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen und der Begründung sowie des Nachtragsentwurfs zum städtebaulichen Vertrag geführt.

Fortschreibung von Fachgutachten

Aufgrund der Behördenstellungen wurden folgende Fachgutachten fortgeschrieben:

- c) Verkehrsgutachten (Stand 24.08.2020, Anpassung und Ergänzung gemäß den Anforderungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B, bezüglich der geplanten Erschließung des Plangebiets; insbesondere Klarstellung, dass die Erschließung nicht alleinig über eine zentrale Zufahrt von der Konrad-Wolf-Straße realisierbar ist)
- d) Regenentwässerungskonzept (Stand 23.10.2020, Durchführung ergänzender Bohrungen und entsprechende Fortschreibung des Regenentwässerungskonzepts)

- e) Schalltechnische Untersuchung (Stand 11.11.2020, Anpassung an die Aussagen des Rundschreibens Nr. 3 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bezüglich der Ausführungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen).

Änderungen am Regelungsinhalt des Bebauungsplans

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird nicht geändert.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden wie folgt geändert:

1. Die bisher in der textlichen Festsetzung (TF) 10 aufgeführte Lärmschutzregelung mittels besonderer Fensterkonstruktionen, welche bisher nur für die Eckbereiche von Gebäuden galt (weil dort die Grundrissbindung gemäß der TF 10 nicht gilt), wurde auf alle vom Verkehrslärm betroffenen Bereiche ausgeweitet. Diese Regelung zu besonderen Fensterkonstruktionen wurde in einer neuen TF 11 formuliert. Durch die Ausweitung der Regelung muss auch in den Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume ein nächtlicher Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten werden. Sofern dies nicht bereits mittels Ausrichtung der Aufenthaltsräume gemäß der TF 10 erreicht wird („andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“), sind, ggf. zusätzlich zur Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktionen an den lärmzugewandten Seiten zu realisieren. Die Regelung soll aber nicht für die vom Gewerbelärm betroffenen Bereiche gelten, da dort gemäß TF 13 eine Festverglasung bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu realisieren sind. Die Neuregelung lautet:

TF 10 (geändert):

Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb des allgemeinen Wohngebiets mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit jeweils mindestens einem Fenster zum jeweiligen Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

~~*In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*~~

TF 11 (neu eingefügt):

Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen entlang der Linien A15-A1-A2-A4, B9-B1-B2-B4 und C14-C1-C2, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, oder die über mehr als zwei Aufenthaltsräume verfügen, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

2. Streichung bisherige TF 11:

Die bisherige TF 11 wurde basierend auf dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bezüglich der Ausführungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen ersatzlos gestrichen. Hintergrund ist, dass die DIN 4109 zwischenzeitlich als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt wurde und durch diese gegenüber den Musterfestsetzungen für Bebauungspläne ein höheres Schutzniveau erreicht wird.

Änderungen der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der geänderten Regelungsinhalte angepasst. Darüber hinaus wurden insbesondere folgende Ergänzungen, Hinweise und Klarstellungen ohne Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans aufgenommen:

- Ergänzung der Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung gemäß dem fortgeschriebenen Verkehrsgutachten, insbesondere Klarstellung, dass das Plangebiet über die Flurstücke 145 und 146 erschlossen werden muss und eine direkte Zufahrt von der Konrad-Wolf-Straße („Mittelanbindung“) nur zusätzlich hergestellt werden darf
- Ergänzung der Ausführungen zur Bewältigung der Lärmschutzproblematik unter Berücksichtigung des besonderen Abwägungserfordernisses aufgrund weitergehender Überschreitungen der Schwelle der Gesundheitsgefährdung, dabei insbesondere Berücksichtigung der bereits hohen Vorbelastungen
- Vertiefung der Begründung für die Abweichung der TF 10 von der Musterfestsetzung (statt mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung muss laut TF 10 nur mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein); Verweis auf den dringenden Bedarf an kleineren Wohnungen, der dadurch gesichert werden soll
- Ergänzung der Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Plangebiets im Ergebnis der Fortschreibung des Regenentwässerungskonzeptes
- Hinweis, dass das Schulbauvorhaben, an dessen Kosten sich die Grundstückseigentümerin beteiligen muss (MEB Grundschule Am Wilhelmsberg, 11G18, Sandinostraße 8), mittlerweile (in 2017) fertiggestellt worden ist und somit der Zahlungsanspruch vier Wochen nach Wirksamwerden des städtebaulichen Vertrags fällig wird.

Überarbeitung des Entwurfs zum 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag

Der Entwurf des Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag wurde wie folgt überarbeitet:

- Anpassung der Regelungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung an die Formulierungen des aktuellen Berliner Mustervertrags, insbesondere
- Aufnahme von Regelungen zur dauerhaften Sicherung der Flächen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sowie der Kitafläche mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten
- Abstimmung der Regelungen auf die aktuellen Wohnraumförderbestimmungen (u. a. 30 Jahre Bindungsfrist) und Streichung der zwischenzeitlich abgelaufenen Programmvormerkung für eine Förderung nach den früheren Bestimmungen
- Aufnahme von Vertragsstrafen im Falle der Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen des Entwicklers zur Schaffung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, zur Herstellung der Kita und zur Übergabe der Bürgschaften
- Regelung einer möglichen Ersatzvornahme für die Kita durch die öffentliche Hand, falls der Entwickler seiner Herstellungspflicht nicht nachkommt
- Ergänzung der Regelungen zur verkehrlichen Erschließung
- Vereinbarung, dass das Plangebiet über die Flurstücke 145 und 146 erschlossen wird, für die Geh- und Fahrrechte zugunsten des Plangebiets 11-9c grundbuchlich gesichert sind
- im Falle der Realisierung einer direkten Zufahrt von der Konrad-Wolf-Straße in das Plangebiet („Mittelanbindung“) Vereinbarung einer Mindestbreite der Zufahrt zur Sicherung des Begegnungsfalls Pkw/Lkw
- Verpflichtung des Entwicklers zur Umsetzung des Regenentwässerungskonzeptes.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 das Ergebnis der Auswertung der 5. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 BauGB beschlossen.

Der 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag ist am 11.03.2021 abgeschlossen worden.

17 Sechste erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut ein, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt wird.

Es wurden nur die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührten Behörden erneut beteiligt (eingeschränkte Beteiligung). Zwei Fachverwaltungen des Senats und des Bezirks wurden mit Schreiben – Stapl A3 – vom 29.03.2021 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beide Beteiligten, die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C 31 und das Lichtenberger Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umwelt, haben **keine weiteren Bedenken** geäußert.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der sechsten erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB wurden **keine Änderungen** am Regelungsinhalt des Bebauungsplans erforderlich.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat das Ergebnis der Auswertung der sechsten erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB – pandemiebedingt im Umlaufverfahren – im August 2021 beschlossen.

18 Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Wird der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Absatz 3 BauGB erneut auszulegen.

Die zweite erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.04.2021 bis einschließlich 25.05.2021 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die beabsichtigte Planung mittels Internet.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 16. April 2021. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 23.04.2021 durch eine Anzeige in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist der Landespressedienst informiert worden und es erfolgte im zuständigen Bürgeramt sowie im Bezirksamt Lichtenberg, Standort Alt-Friedrichsfelde, ein entsprechender Aushang.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz und der Ausschuss für Eingaben/ Beschwerden, Umwelt und Gesundheit sind von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf vom 8. März 2017 mit Deckblättern vom 17. August 2017 und 25. März 2021
- Neuausfertigung des Bebauungsplanentwurfs vom 25. März 2021 mit eingearbeiteten Deckblättern
- Liste der geänderten oder ergänzten Teile, zu denen eine Stellungnahme abgegeben werden konnte
- Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB einschließlich Umweltbericht
- vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
- Fachgutachten zum Bebauungsplan
- Zusammenfassung der Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags.

Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können.

Während der Auslegungszeit haben keine Bürgerinnen und Bürger vor Ort Einsicht in die Planung genommen. Von zwei Bürgerinnen und Bürgern gingen schriftliche Anregungen und Hinweise ein. Zudem wurden von elf der benachrichtigten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte – dabei allerdings teilweise nicht die Bebauungsplanänderungen betreffend, zu denen eine Stellungnahme abgegeben werden konnte – wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Entwicklungsabsichten der nahegelegenen Brauerei / Immissionsschutz

- *Hinweis auf die nahegelegene Brauerei, deren Erweiterungsabsichten und dass diese geplanten Erweiterungen evtl. über den Bestandsschutz hinausgehen werden*
- *Anregung zur Erstellung eines aktualisierten Geruchsgutachtens wegen der geplanten Erweiterungen der Produktionskapazitäten der Brauerei*
- *Anregung zur Planung eines Urbanen Gebiets oder Mischgebiets im Plangebiet 11-9c anstelle eines allgemeinen Wohngebiets wegen der geplanten Erweiterungen der Produktionskapazitäten der Brauerei*
- *Anregung zur Erstellung zusammenhängender Gutachten für die Bebauungspläne 11-168, 11-9a, 11-9b und 11-9c mit Gesamtbetrachtung der Lärmverursacher Gewerbe, Sport und Verkehr.*

Abwägungsergebnis:

Der Bebauungsplan 11-9c führt nicht zu Einschränkungen bestehender Anlagen oder Betriebsgenehmigungen der Brauerei. Deren Belange sind im Rahmen der bisherigen Aufstellungsvorgänge bereits angemessen berücksichtigt worden. Auch eine Steigerung der Produktionskapazität im bereits genehmigten Umfang führt für die Einschätzung der Lärm- und Geruchssituation nicht zu veränderten Schlussfolgerungen. Mit Blick auf etwaige Lärmentwicklungen sind ausreichende Lärmschutzmaßnahmen eingeplant, um künftige Gewerbelärmentwicklungen angemessen abzdämpfen. Eine Ausweitung der Produktionskapazität würde auch nicht zu einer Neubewertung der Geruchssituation führen. Ein gesondertes Gutachten, welches die höheren Produktionskapazitäten des Unternehmens berücksichtigt, wird als nicht erforderlich angesehen.

Das übergeordnete Planungsziel des Bebauungsplans 11-9c ist die Schaffung von Wohnraum. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets oder Mischgebiets anstelle eines allgemei-

nen Wohngebiets lediglich zur Anwendung höherer Immissionsrichtwerte wäre unzulässig, da dies ein „Etikettenschwindel“ darstellen würde. Dies würde außerdem nicht zu einer anderen Bewertung der Lärm- und Geruchssituation führen.

Für eine schallgutachterliche Gesamtbetrachtung aller Lärmverursacher für die vier Bebauungspläne 11-168, 11-9a, 11-9b und 11-9c zusammen gibt es keine rechtliche Grundlage. Denn erstens muss die Untersuchung der Lärmsituation nach den jeweiligen Lärmverursachern getrennt erfolgen und zweitens wird jedes Bebauungsplanverfahren unabhängig voneinander durchgeführt. Es erfolgt aber in jedem Bebauungsplanverfahren eine umweltbezogene Gesamtbetrachtung im Rahmen des Umweltberichts, in dem die Auswirkungen auf den Menschen in der Zusammenschau aufgeführt und eingeordnet werden.

Entwicklungsabsichten des benachbarten Sportforums Berlin / Verkehrsströme

- *Bedenken gegen die vorgesehene Erschließung des Plangebiets 11-9c über die Flurstücke 145 und 146 wegen der aktuellen Erweiterungsabsichten des Sportforums und der damit einhergehenden steigenden Verkehrsströme auf diesen gemeinsam genutzten Zufahrten*
- *Anregung zur Klärung von Lasten und Finanzierungen der Verkehrssicherheit auf den beiden seitlichen Zufahrten (Flurstücke 145 und 146), die sowohl als Zufahrt zum Sportforum Berlin als auch zur Erschließung des Plangebiets 11-9c dienen.*

Abwägungsergebnis:

Die bestehende Erschließungsfunktion der Flurstücke 145 und 146 für das Plangebiet 11-9c ist dem Sportforum lange bekannt. Es wird kein Anlass gesehen, die künftige Erschließung des Plangebiets an aktuelle Planungsüberlegungen des Sportforums (vgl. Planungswettbewerb Anfang 2021) anzupassen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Sportforum die Erschließungsfunktion dieser Zufahrten für das Plangebiet 11-9c bei den eigenen Entwicklungsüberlegungen berücksichtigen muss. Zudem ist anzumerken, dass gemäß der Auslobung des Wettbewerbs für das Sportforum die Hauptzufahrt zum Sportforum vom Weißenseer Weg aus erfolgt und dass die Anbindepunkte in der Konrad-Wolf-Straße mit einer Schranke bzw. einem Tor die Zufahrt zum Sportforum nur eingeschränkt ermöglichen. Somit kann bei den Flurstücken 145 und 146 lediglich von ergänzenden Zuwegungen des Sportforums gesprochen werden, wie sie durch das Bebauungsplanverfahren 11-9c nicht beeinträchtigt werden.

Die besagten vom Sportforum und der Grundstückseigentümerin des geplanten Wohngebiets gemeinsam nutzbaren Zufahrten der Flurstücke 145 und 146 liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets 11-9c. Sie befinden sich im Eigentum des Sportforums, aber für die Grundstückseigentümerin des geplanten Wohngebiets bestehen Geh- und Fahrrechte. Die Verkehrssicherung auf den Flächen wäre bei Erforderlichkeit zwischen den beiden Parteien auf privatrechtlicher Ebene zu regeln. Dies fällt nicht unter den Regelungsinhalt des Bebauungsplans 11-9c.

Verkehr

- *Hinweis auf Auswirkungen durch den Verkehrsanstieg infolge mehrerer Bauvorhaben an der Konrad-Wolf-Straße*
- *Hinweis auf die fragliche Leistungsfähigkeit des Knotens Konrad-Wolf-Straße / Weißenseer Weg*
- *Anregung zur Planung einer rückwärtigen Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets 11-9c bis zum Weißenseer Weg zur Entlastung der Konrad-Wolf-Straße*
- *Hinweis, dass die Einmündungen in das Plangebiet ausreichend zu dimensionieren sind*
- *Anregung zur Verbreiterung des Gehwegs an der Konrad-Wolf-Straße*

- *Hinweis, dass auf Zu-/ Ausfahrten von der Konrad-Wolf-Straße möglichst zu verzichten ist oder sie nur für bestimmte Zwecke (Einzelereignisse wie Fahrten der Ver- und Entsorgung sowie Feuerwehrezufahrten) genutzt werden dürfen.*

Abwägungsergebnis:

Die steigenden Verkehrszahlen durch die vorliegende Planung und weitere Planungen in der Umgebung sind im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 11-9c berücksichtigt worden. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf den Verkehrsknotenpunkt Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße betrachtet, die aber nicht unmittelbar aus dem Planverfahren 11-9c rühren. Durch die zuständige Senatsverwaltung wird aktuell eine Umgestaltung des Knotenpunktes vorbereitet.

Für die Sicherung einer rückwärtigen Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets 11-9c durchgehend bis zum Weißenseer Weg besteht kein städtebauliches Erfordernis. Die Erschließung des geplanten Wohngebiets ist ausreichend über das bestehende Straßennetz und die Flurstücke 145 und 146 gesichert. Die Grundstückseigentümerin plant zwar eine private Erschließungsstraße auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, diese soll jedoch nicht zur Führung des allgemeinen Verkehrs dienen. Eine Entlastung der Konrad-Wolf-Straße kann – und muss – nicht über dieses private Baugrundstück erfolgen. Eine durchgängige Verkehrsführung bis zum Weißenseer Weg würde außerdem in private Grundstücksflächen eingreifen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-9c liegen und wo Konflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der Konrad-Wolf-Straße werden durch bauleitplanerische Festsetzungen und vertragliche Regelungen, welche u. a. die möglichen Zufahrtsbereiche und die spätere Prüfung der Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur betreffen, vermieden. Die konkrete Planung der Querschnitte der Einmündungen ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die notwendige Verbreiterung des Gehwegs entlang der Konrad-Wolf-Straße ist bauleitplanerisch sowie vertraglich gesichert.

Der Bebauungsplan 11-9c schließt Ein-/ Ausfahrten an der Konrad-Wolf-Straße weitgehend aus. Lediglich in einem durch den Verkehrsgutachter bestimmten Bereich darf eine Ein-/ Ausfahrt eingerichtet werden. Zudem besteht die vertragliche Verpflichtung der Grundstückseigentümerin, die Flurstücke 145 und 146 zur Erschließung des Plangebiets zu nutzen. In der Begründung wird nunmehr der klarstellende Hinweis aufgenommen, dass davon ausgegangen wird, dass der Ausschluss von Zufahrten an der Konrad-Wolf-Straße nicht für Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für notwendige Einzelereignisse der Ver- und Entsorgung durch Leitungsträger gilt, da entsprechende Zuwegungen im Bereich der Blockzwischenräume benötigt werden.

Elektromobilität

- *Anregung zur Sicherung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.*

Abwägungsergebnis:

Für die rechtsverbindliche Vorhaltung solcher Flächen im Bebauungsplan 11-9c besteht kein städtebauliches Erfordernis. Innerhalb des Plangebiets ist die Realisierung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge grundsätzlich zulässig. Die private Grundstückseigentümerin kann z. B. Flächen zu diesem Zweck an einen Betreiber vergeben. Die Standortauswahl für Ladeinfrastruktur im öffentlichen Bereich erfolgt systematisch auf Ebene des Landes Berlins und gehört nicht zum Untersuchungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Dachbegrünungen

- *Anregung zur Aufnahme einer Pflanzliste für Dachbegrünungen.*

Abwägungsergebnis:

Der Anregung wird entsprochen. Die in der Begründung als Anlage 3 enthaltene Pflanzliste für Dachbegrünungen (vgl. textliche Festsetzungen 8 und 9) wird um die empfohlenen Arten für Extensiv- und Intensivbegrünungen von Dächern ergänzt.

Städtebaulicher Vertrag

- *Hinweis, dass in der vertraglich vereinbarten Grundbucheintragung zur Sicherung der Kita die Größe der Kita nicht nur anhand der Zahl der Kitaplätze und der Mindestgröße der Außenfläche, sondern auch anhand Mindestgröße der Gesamtfläche in m² bestimmt werden muss*
- *Hinweis, dass die Inbetriebnahme der Kita binnen einer bestimmten Frist vereinbart werden muss*
- *Hinweis, dass die Vertragsinhalte auch nach einem Verkauf des Grundstücks zum Tragen kommen müssen*
- *Hinweis auf mangelnde zeitliche Regelungen im Vertrag.*

Abwägungsergebnis:

Die Berliner Musterformulierung für die Grundbucheintragung zur dauerhaften Sicherung der herzustellenden Kita wird als missverständlich gesehen, unter anderem weil nicht klar ist, auf welche Größeneinheit sich die besagte „Mindestgröße“ der Kita bezieht. Da z. B. im Falle einer zweigeschossigen Kita eine kleinere „Grundstücksfläche“ für 36 Kitaplätze gesichert werden müsste (maßgeblich ist nämlich die „Geschossfläche“), wurde in der vertraglichen Vereinbarung nur die Flächengröße für die Außenfläche bestimmt. Der Hinweis, die Gesamtfläche grundbuchlich zu sichern, wird trotzdem berücksichtigt. Dies ist unschädlich, da die Kita im Plangebiet 11-9c eingeschossig vorgesehen ist. Eine Vertragsänderung zu diesem Zweck wird aber nicht für notwendig gehalten, weil der dauerhafte Erhalt der Kita mit ihrer notwendigen Mindestgröße zusätzlich zur Grunddienstbarkeit in Form der Anlage 8 zum Vertrag (Lageplan) gesichert ist. Die Grundstückseigentümerin ist durch das Bezirksamt aufgefordert worden, den Inhalt der Eintragung an die Summe aus Geschossfläche und Außenfläche anzupassen. Eine diesbezügliche Erklärung wird als ausreichende Sicherheit anerkannt.

Die Verpflichtung zur Inbetriebnahme der Kita binnen einer bestimmten Frist wurde im ersten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag bereits aufgenommen („*mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte spätestens bei bezugsfertiger Herstellung von 50 Prozent der insgesamt geplanten Wohneinheiten*“), weswegen der Hinweis auf diese Notwendigkeit nicht verständlich ist.

Die Verpflichtung zur Übernahme der Vertragsverpflichtungen im Falle einer Weiterveräußerung des Baugrundstücks an Dritte ist in § 13 gesichert.

Eine Fristsetzung für die Umsetzung der Baumaßnahme wird für entbehrlich gehalten, da es sich nicht um ein vorhabenbezogenes Verfahren i. S. v. § 12 BauGB handelt, bei dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung binnen einer bestimmten Frist verpflichten muss. Für das Plangebiet 11-9c liegt außerdem ein unmittelbares Entwicklungsinteresse der Eigentümerin vor. Diese beabsichtigt gemäß vertraglicher Vereinbarung, eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB („Planreifegenehmigung“) zu erwirken.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB wurden **keine Änderungen** am Regelungsinhalt des Bebauungsplans erforderlich. Es erfolgten lediglich folgende redaktionelle Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan:

- Die als Anlage 3 enthaltene Pflanzliste für Dachbegrünungen (vgl. textliche Festsetzungen 8 und 9) wurde um empfohlene Arten für Extensiv- und Intensivbegrünungen ergänzt.
- Im Kapitel 3.7 (Sonstige Festsetzungen) wurde bzgl. der entlang der Konrad-Wolf-Straße vorgesehenen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten der klarstellende Hinweis aufgenommen, dass davon ausgegangen wird, dass dieser Ausschluss nicht für Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für notwendige Einzelereignisse der Ver- und Entsorgung durch Leitungsträger gilt.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat das Ergebnis der Auswertung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB – pandemiebedingt im Umlaufverfahren – im August 2021 beschlossen.

In derselben Sitzung hat es in Kenntnis der wesentlichen Inhalte des am 31.01.2017 unterzeichneten städtebaulichen Vertrags und des ersten Nachtrags vom 11.03.2021 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-9c vom 25. März 2021 (Neuausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans 11-9c vom 8. März 2017 mit Deckblättern vom 17. August 2017 und 25. März 2021) für das Grundstück (Flurstücke 143 und 153) nördlich der Konrad-Wolf-Straße zwischen den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 40 und 45 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, einschließlich der Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan beschlossen.

Hinweis bezüglich geänderter Rechtsvorschriften

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 wurden das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung geändert. Gemäß der allgemeinen Überleitungsvorschrift des § 233 Absatz 1 BauGB werden Bebauungsplanverfahren nach den zum Zeitpunkt ihrer förmlichen Einleitung geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit in den Überleitungsvorschriften zu Gesetzesänderungen nichts anderes bestimmt ist.

Die Überleitungsvorschrift des § 245d aus Anlass des Baulandmobilisierungsgesetzes sieht nichts abweichendes vor, so dass die damit verbundene Änderung des Baugesetzbuchs keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren 11-9c hat.

In Bezug auf die Baunutzungsverordnung wird gemäß § 25 BauNVO zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens diejenige Fassung maßgeblich sein, welche zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Absatz 2 BauGB galt (vgl. Kap. V 11).

19 Erneute Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 31. August 2021 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin gemäß § 6 Absatz 2 i. V. m. § 7 Absatz 1 Satz 1 und 3 AGBauGB den Bebauungsplanentwurf 11-9c der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung erneut zur Rechtsprüfung angezeigt. Es wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplanentwurf nicht beanstandungsfrei war, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung erforderlich wurden.

Die (ehemalige) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gab zusammengefasst nachfolgende Hinweise.

1. TF Nr. 10, TF Nr. 12 und TF Nr. 13
 - a) Forderung der Ausweitung der Grundrissbindung gemäß textlicher Festsetzung 10 auf alle Wohnungen mit Festverglasung, so dass zur Gewährleistung einer natürlichen Belüftung in allen geplanten Wohnungen keine einseitig zum Sportlärm ausge-

- richteten Eckwohnungen ohne zu öffnende Fenster realisierbar sind. Alternativ: Darlegung in der Begründung, dass trotz nicht zu öffnender Fenster die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.
- b) Forderung der eindeutigen Definition der lärmgeschützten „Blockinnenbereiche“ in den Formulierungen der TF 10 und 12
 - c) Forderung zur Reduzierung der festgesetzten Festverglasungen (TF 13) auf den zwingend notwendigen Umfang (hierfür wird von der Senatsverwaltung an den nördlichen Giebelseiten der Blocköffnungen keine Notwendigkeit gesehen)
- 2. Städtebaulicher Vertrag: Forderung der eindeutigen Definition der Blocköffnungen in § 10 N zur Sicherung des mit dieser Vereinbarung erzielten Lärmschutzes
 - 3. Städtebaulicher Vertrag: u. a. Vereinbarung zur Kita in § 12
 - a) Forderung der Regelung der Gesamtgröße der Kita in Quadratmetern in der in § 12 vereinbarten Grundbucheintragung für die dauerhafte Kita-Nutzung
 - b) Bitte um Korrektur von zwei Nummern in § 11
 - c) Bitte um Berücksichtigung einer Umsetzungsfrist für den Wohnungsbau im Vertrag
 - 4. Zum Verbot von Ein- und Ausfahrten: Hinweis auf fehlende Rechtsgrundlage für die Annahme, dass der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten nicht für bestimmte Einzelergebnisse (Rettungsfahrzeuge o. ä.) gilt. Erforderlichkeit einer regelnden Festsetzung, wenn der städtebauliche Bedarf dafür gesehen wird
 - 5. Hinweis auf fehlerhafte Begründung zur TF Nr. 6 bezüglich der Nichtanrechnung von Garagen auf die Geschossfläche. Klarstellungsbedarf in der Begründung. Außerdem Empfehlung zu Ergänzungen in der Begründung bezüglich der realisierbaren Art von Garagen, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu angrenzenden Aufenthaltsräumen und zur realisierbaren Stellplatzzahl.
 - 6. Planzeichnung: Hinweis auf partiell unterbrochene Signaturen, überflüssige / sich überdeckende Grenzen und Linien sowie fehlerhafte Rechtsgrundlagen. Korrekturbedarf
- 7 - 24.

Weitere Hinweise, die im Sinne der Rechtssicherheit beachtet werden sollten (Klarstellungen, redaktionelle Korrekturen / Anpassungen ohne Auswirkungen auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplans oder des städtebaulichen Vertrags).

Aufgrund dieser Einwände und Hinweise wurden folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

Änderungen am Bebauungsplan

a) Planzeichnung

Zu Hinweis Nr. 6

Die erforderlichen plangraphischen Korrekturen werden in der Planzeichnung vorgenommen. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

b) Textliche Festsetzungen

Zu Hinweis Nr. 1 b)

In den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 12 wird auf den Begriff „Blockinnenbereich“ verzichtet und es wird stattdessen eine Buchstabenkette aufgenommen, um eindeutig zu definieren, welche Fassadenbereiche als ruhige Bereiche gelten, und klarzustellen, dass die Seiten der Blocköffnungen nicht darunterfallen, sondern nur die Innenseiten der Fassaden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu Hinweis Nr. 4

Im Bebauungsplan wird eine neue TF (neue Nr. 17) aufgenommen, die regelt, dass die zeichnerisch festgesetzten Bereiche, in denen eine Ein- und Ausfahrt von der Konrad-Wolf-Straße unzulässig ist, nicht für Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und für Fahrzeuge von Trägern technischer Infrastruktur bei der Ausübung notwendiger Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen gelten. In der Begründung wird in Kap. III 3.7 das städtebauliche Erfordernis dieser Regelung begründet.

Änderungen der Begründung

Zu Hinweis Nr. 1 a)

Von der geforderten Anpassung der TF 10 dahingehend, dass keine einseitig zum Sportforum ausgerichteten mit Festverglasungen zu versehenen Eckwohnungen mehr realisierbar sind, wird abgesehen, da aufgrund des städtebaulichen Entwurfs einseitig orientierte Eckwohnungen ohne zu öffnende Fenster nicht ausgeschlossen werden können. In Kap. III 3.5 der Begründung wird ergänzt, warum die fehlende natürliche Belüftung in diesen Eckwohnungen in Kauf genommen wird und dass trotz der nicht zu öffnenden Fenster die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Es wird auch dargelegt, dass in diesen untergeordneten Fassadenbereichen eine sinnvolle andere Maßnahme nicht möglich ist.

Zu Hinweis Nr. 1 c)

Dem Hinweis wird nicht gefolgt, weil eine Angemessenheitsabwägung der Regelung zur Festverglasung ohne Kenntnis der Lage des geplanten Aufwärmstadions des Sportforums nicht möglich ist. In Kap. III 3.5 der Begründung wird das städtebauliche Erfordernis dieser Festsetzung an den nördlichen Giebelseiten der Blocköffnungen unter Berücksichtigung des „worst case“ ausführlicher begründet. Dabei wird auch darauf eingegangen, dass auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden können, um die Richtwerte einzuhalten.

Änderungen am städtebaulichen Vertrag

Zu Hinweis Nr. 2

Im Rahmen eines zweiten Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag wird die Regelung in § 10 N Buchstabe a) des städtebaulichen Vertrags umformuliert. Zur unmissverständlichen Definition der von der Vereinbarung betroffenen Blocköffnungen wird eine Buchstabenkette mit Bezugnahme auf die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

Zu Hinweis Nr. 3a)

Um die Gesamtgröße der Kita in Quadratmetern zu sichern, wird der Vertragstext in § 8 (Kindertagesbetreuung) und in § 12 (Grundstückserwerb, Grundstücksübertragung und Dienstbarkeiten / Baulasten) dahingehend angepasst, dass die vereinbarte Gesamtgröße differenziert wird nach Mindestgeschossfläche in m² und Mindestaußenfläche in m². Die vereinbarte Größe der Kita lautet somit *„Kindertagesstätte für mindestens 36 Plätze mit einer Geschossfläche von mindestens 360 m² und mit Außenanlagen einschließlich der erforderlichen Spielflächen mit einer Mindestfläche von 288 m²“*.

Da die Änderung eine Grunddienstbarkeit berührt, wird im Nachtrag vereinbart, dass eine notarielle Beurkundung des Nachtrags für erforderlich gehalten wird.

Zu Hinweis Nr. 3b)

Im Zuge des Nachtrags zum Vertrag wird die Nummerierung korrigiert.

Zu Hinweis Nr. 3c)

Dieser Bitte wird nicht nachgekommen. Für die Aufnahme einer Umsetzungsfrist für das geplante Vorhaben besteht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, anders als etwa bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, keine zwingende Rechtsgrundlage, da kein Durchführungsvertrag Bestandteil des Verfahrens ist. Mit der Angebotsplanung im Rahmen

des Bebauungsplanverfahrens 11-9c ist außerdem kein konkretes „Vorhaben“ i. S. d. § 29 Baugesetzbuch verbunden. Das Interesse Berlins, generell eine Frist für die Umsetzung wohnungsbezogener Bebauungspläne zu vereinbaren, um den Wohnungsbau zu beschleunigen, kann nicht über die in 2017 abgeschlossenen Verhandlungen gestellt werden, in denen zwischen den Vertragspartnern – und seinerzeit ohne Einwand von der Wohnungsbauleitstelle (WBL) – auf eine solche Frist verzichtet worden ist. Diesbezügliche Empfehlungen und Musterformulierungen seitens der WBL sind erst später herausgegeben worden. Mit dem 1. Nachtrag in 2021 war eine Anpassung des Vertrags an die aktuellen Berliner Musterformulierungen nur insoweit geboten, wie ein kausaler Zusammenhang zu den Bebauungsplanänderungen bestand (insb. Lärmschutz, Verkehrslenkung, Regenentwässerung) und wie es zur Rechtssicherheit des Vertrags bedurfte (Sicherungsinstrumente). Auch in diesem Rahmen wurde der Verzicht auf eine Umsetzungsfrist nicht von der WBL beanstandet. Da sich der geplante Wohnungsbau nach wie vor nicht geändert hat und die diesbezüglichen Vertragsverhandlungen als abgeschlossen gelten, kann die Grundstückseigentümerin nicht dazu verpflichtet werden, eine Umsetzungsfrist für die Baumaßnahme im Vertrag aufzunehmen.

Zu Hinweis Nr. 5

Die Begründung wird entsprechend der Hinweise und Empfehlungen in Kap. III 3.2 (Abschnitt „Ermittlung der Geschossfläche“) sowie in Kap. III 3.7 (Abschnitt „Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ klargestellt und ergänzt. Insbesondere wird klargestellt, dass die Flächen von eigenständigen Garagengebäuden, welche im Plangebiet optional möglich sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen sind.

Zu den sonstigen Hinweisen Nr. 7 - 24

Die Begründung, die Planunterlage und der Entwurf der Rechtsverordnung werden entsprechend der Hinweise Nr. 7 bis 24 angepasst.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 22.02.2022 die Änderungen des Bebauungsplans 11-9c im Ergebnis der erneuten Rechtskontrolle sowie die Durchführung der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden beschlossen.

Der 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag ist am 13.05.2022 abgeschlossen worden.

20 Siebte erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4a Absatz 3 BauGB holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erneut ein, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt wird.

Es wurden nur die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührten Behörden erneut beteiligt (eingeschränkte Beteiligung). Jeweils zwei Fachverwaltungen des Senats und des Bezirks wurden mit Schreiben – Stapl A3 – vom 04.03.2022 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Alle Beteiligten,

- die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abt. I C 31,
- die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abt. IV B,
- das Bezirksamt Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umwelt sowie
- das Bezirksamt Lichtenberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB SGA II (Planen und Bauen)

haben **keine weiteren Bedenken** geäußert.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der siebten erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB wurden **keine Änderungen** am Regelungsinhalt des Bebauungsplans erforderlich.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat das Ergebnis der Auswertung der siebten erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB am 07.06.2022 beschlossen.

In derselben Sitzung hat es in Kenntnis der wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrags (in der Fassung des zweiten Nachtrags vom 13.05.2022) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-9c vom 25. März 2021 (Neuausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans 11-9c vom 8. März 2017 mit Deckblättern vom 17. August 2017 und 25. März 2021) mit Deckblatt vom 16. Mai 2022 für das Grundstück (Flurstücke 143 und 153) nördlich der Konrad-Wolf-Straße zwischen den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 40 und 45 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, einschließlich der Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan beschlossen.

21 Zweite erneute Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 9. Juni 2022 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin gemäß § 6 Absatz 2 i. V. m. § 7 Absatz 1 Satz 1 und 3 AGBauGB den Bebauungsplanentwurf 11-9c der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung erneut zur Rechtsprüfung angezeigt.

Diese hat mit Schreiben vom 4. Juli 2022 mitgeteilt, dass die vorgenommene Rechtsprüfung des Bebauungsplans keine Beanstandungen ergeben hat. Die mitgeteilten Hinweise führten zu folgenden Änderungen des Bebauungsplans und der Begründung aus redaktionellen oder Gründen der Rechtssicherheit, die den beschlossenen planerischen Inhalt nicht abändern.

Änderungen des Bebauungsplanes und der Begründung

1. Bebauungsplan

Die Deckblätter zur Planzeichnung wurden mit dem jeweiligen Original fest verbunden (lagegenau und dauerhaft). Im Vermerk über den Beschluss der BVV wurde das Deckblatt vom 16.05.2022 ergänzt. Ferner wurde auf dem Original (Neuausfertigung) ergänzt, dass zu dem Bebauungsplan das Deckblatt vom 16. Mai 2022 gehört.

2. Begründung

Im Kap. II (Umweltbericht) wurde im Abschnitt 1.2.1 das Zitat des Baugesetzbuchs aktualisiert.

Im Kap. III 3.5 (Abschnitt „Festsetzungen zum Schutz vor Sport- und Gewerbelärm / Festverglasungen“) wird in Bezug auf das spezielle Kastenfenster, welches als Maßnahme gleicher Wirkung anstelle einer Festverglasung eingesetzt werden kann, ergänzt, dass dieses zur Wahrung der nutzerunabhängigen Immissionsrichtwertehaltung über einen festen Außenflügel verfügen muss, der über Lüftungsöffnungen oder -schlitze verfügt, so dass bei Teilöffnung des Innenflügels der Immissionsrichtwert 0,50 m vor dem Außenflügel eingehalten wird.

3. Sonstige Klarstellungen Korrekturen

Darüber hinaus wurde im Entwurf der Rechtsverordnung in § 4 der Bezug in Satz 2 auf Satz 2, der ins Leere führte, gestrichen und es wurde die Rechtsgrundlage für die Erstellung der zusammenfassenden Erklärung („§ 10a Abs. 1 BauGB“) in den betroffenen Unterlagen korrigiert.

Hinweis zur textlichen Festsetzung (TF) Nr. 13

Durch die Senatsverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass bei einer engen Auslegung der im Bebauungsplan 11-9c enthaltenen Formulierung der TF Nr. 13 (Festverglasungen oder Maßnahmen gleicher Wirkung) die in der Begründung aufgezeigten Maßnahmen gleicher Wirkung wie z. B. Prallschreiben nicht exakt einer Festverglasung gleichzusetzen sind. Denn diese Maßnahmen führen lediglich zu einer Pegelminderung am Immissionsort – 0,50 m vor dem geöffneten Fenster –, während bei einer Festverglasung dieser Immissionsort überhaupt nicht entsteht. Um die gemäß der Begründung avisierten Maßnahmen bzw. eine größere Flexibilität in der Umsetzung der TF Nr. 13 zu erhalten, wurde eine Änderung der TF empfohlen. In Betracht käme die Festsetzung eines geschlossenen Laubengangs gemäß der neuen Musterfestsetzung zum Schutz vor Gewerbe- (und Sport)lärm, die in dem in 2021 überarbeiteten Berliner Lärmleitfaden aufgezeigt wird.

Der Empfehlung, die TF Nr. 13 in Anpassung an die neue Musterformulierung zu ändern, wurde nicht gefolgt, da die avisierte Flexibilität bei der Umsetzung dieser Regelung aus der Begründung klar hervorgeht. Der Begründung zur TF Nr. 13 (s. Kap. III 3.5, Abschnitt „Festsetzungen zum Schutz vor Sport- und Gewerbelärm / Festverglasungen“) ist zu entnehmen, dass es bei den Maßnahmen gleicher Wirkung nicht darauf ankommt, dass der maßgebliche Immissionsort – 0,50 m vor dem geöffneten Fenster – entfällt, wie es bei der in der TF aufgeführten Festverglasung der Fenster sowie bei einer Vermeidung von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zum Sportlärm der Fall wäre. Möglich sind auch bauliche Maßnahmen, durch die der maßgebliche Immissionsort in einen Bereich ohne Immissionsrichtwertüberschreitung verlagert wird (Möglichkeiten der „architektonischen Selbsthilfe“). Für das mit der Festsetzung verfolgte Ziel kommt es darauf an, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unabhängig vom Nutzerverhalten eingehalten werden. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, die zum Sportlärm ausgerichtet sind, kommen daher auch solche Maßnahmen in Betracht, bei denen sich der maßgebliche Immissionsort innerhalb eines schalldämmenden bzw. -abschirmenden Bauteils befindet, der fest verbaut ist und unabhängig vom Nutzerverhalten absichert, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort eingehalten werden. Dementsprechend werden in der Begründung als mögliche Bauteile vor dem offenbaren Fenster eine feststehende Prallscheibe, ein geschlossener Laubengang oder eine geschlossene seitliche Balkonverkleidung benannt sowie ein baulich geschlossener Außenwohnbereich oder ein spezielles Kastenfenster mit entsprechender Tiefe (mind. 0,50 m Abstand zum Fenster), innerhalb dessen sich der Immissionsort befindet. Als weitere Möglichkeit werden Prallscheiben in Form von Lärmschutzwänden benannt, durch die gleich ganze Fassadenbereiche der Wohnbebauung vom auftretenden Sportlärm abgeschirmt werden.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 19.07.2022 die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung im Ergebnis der erneuten Rechtsprüfung beschlossen. In derselben Sitzung hat es in Kenntnis der wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrags erneut den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-9c vom 25. März 2021 (Neuausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans 11-9c vom 8. März 2017 mit Deckblättern vom 17. August 2017 und 25. März 2021) mit Deckblatt vom 16. Mai 2022 für das Grundstück (Flurstücke 143 und 153) nördlich der Konrad-Wolf-Straße zwischen den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 40 und 45 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

22 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplanentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg hat am 25.08.2022 in Kenntnis der wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrags den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan 11-9c vom 25. März 2021 (Neuausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans 11-9c vom 8. März 2017 mit Deckblättern vom 17. August 2017 und 25. März 2021) mit Deckblatt vom 16. Mai 2022 für das Grundstück (Flurstücke 143 und 153) nördlich der

Konrad-Wolf-Straße zwischen den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 40 und 45 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB auf Grundlage von § 10 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 6 Absatz 1 AGBauGB beschlossen und über den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 11-9c gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz entschieden.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 07.09.2022
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

C ANLAGEN

1 Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur innerhalb des 1. Vollgeschosses entlang der Konrad-Wolf-Straße zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 qm wohnungsbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze unzulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für Fahrradabstellanlagen, Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Einfriedungen, Wege und Zufahrten.
6. Im allgemeinen Wohngebiet bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
7. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 70% der Dachflächen von Garagen und mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 60 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. Im allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Lärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit jeweils mindestens einem Fenster
 - in der Fläche A1-A2-A13-A14-A1 zu der lärmabgewandten Seite entlang der Linie A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11,
 - in der Fläche B1-B2-B4-B9-B1 zu der lärmabgewandten Seite entlang der Linie B5-B6-B7-B8,
 - in der Fläche B16-B17-B18-B11-B16 zu der lärmabgewandten Seite entlang der Linie B12-B13-B14-B15 beziehungsweise
 - in der Fläche C1-C2-C4-C5-C1 zu der lärmabgewandten Seite entlang der Linie C7-C8-C9-C10-11-C12-C13ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

11. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen entlang der Linien A15-A1-A2-A4, B9-B1-B2-B4 und C14-C1-C2, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind oder die über mehr als zwei Aufenthaltsräume verfügen, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien A16-A1-A2-A3, B10-B1-B2-B3 und C15-C1-C2 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der entlang den Linien A5-A6-A7-A8, B5-B6-B7-B8 beziehungsweise C10-C11-C12-C13 ausgerichtet ist.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der in Satz 1 genannten Linien ausgerichtet sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
13. Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Linien A4-A5, A12-A13-A14-A15, B4-B5, B8-B9, B16-B17-B18-B11, C13-C14 und C2-C4-C5-C6 Fenster von Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
14. Zum Schutz vor Lärm sind Wohnnutzungen in der Fläche A1-A2-A4-A5-A6-A7-A8-A15-A1 oberhalb des 5. Vollgeschosses unzulässig, bis die Baukörper innerhalb der Fläche A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14-A15-A8 mit mindestens der gleichen Höhe im Rohbau errichtet wurden. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
15. Zum Schutz vor Lärm sind Wohnnutzungen in der Fläche B1-B2-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B1 oberhalb des 5. Vollgeschosses unzulässig, bis die Baukörper innerhalb der Fläche B11-B12-B13-B14-B15-B16-B17-B18-B11 mit mindestens der gleichen Höhe im Rohbau errichtet wurden. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
16. Zum Schutz vor Lärm sind Wohnnutzungen in der Fläche C1-C2-C3-C10-C11-C12-C13-C14-C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses unzulässig, bis die Baukörper innerhalb der Fläche C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C3 mit mindestens der gleichen Höhe im Rohbau errichtet wurden. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
17. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gelten nicht für Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und für Fahrzeuge von Trägern technischer Infrastruktur bei der Ausübung notwendiger Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen.
18. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

2 **Biotoptypkarte zum Umweltbericht (ohne Maßstab)**



3 Pflanzliste als Hinweis

| Bäume | |
|---|-----------------------------|
| (Acer campestre) | (Feld-Ahorn) |
| (Acer platanoides) | (Spitz-Ahorn) |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Betula pubescens | Moor-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna s. str. | Eingrifflicher Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| (Populus tremula) | (Zitter-Pappel) |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix x rubens (S.alba x S.fragilis) | Hohe Weide |
| Sorbus aucuparia ssp. aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
| Großsträucher (3 - 7 m) | |
| Cornus sanguinea s.l. | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Salix cinerea ssp. Cinerea | Grau-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix triandra ssp. Amygdalina | Bereifte Mandel-Weide |
| Salix triandra ssp. Triandra | Gewöhnliche Mandel-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Kleinsträucher (1 - 3 m) | |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum s. str. | Rote Johannisbeere |
| Rosa canina s. str. | Hunds-Rose |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Schlingpflanzen (auch als Bodendecker) | |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Lonicera periclymenum | Deutsches Geißblatt |
| Stauden und Gräser zur Extensivbegrünung | |
| Campanula poscharskyana | Hängepolsterglocke |
| Campanula rotundifolia | rundblättrige Glockenblume |
| Chrysanthemum vulgäre | Rainfarn |

| | |
|--|-----------------------------|
| Cerastium tomentosum | Hornkraut |
| Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| Dianthus deltoides i.S. | Heidenelke |
| Dianthus gratianopolitanus (D.caesius) | Pfingstnelke |
| Geranium magnificum | Storchenschnabel |
| Hieracium aurantiacum | orange rotes Habichtskraut |
| Hieracium pilosella | kleines Habichtskraut |
| Petrorhagia saxifraga | Felsennelke |
| Potentilla verna | Frühlingsfingerkraut |
| Prunella grandiflora | Großblütige Braunelle |
| Rumex acetosella | Kleiner Ampfer |
| Saxifraga cotyledon | Krusten-Steinbrech |
| Sempervivum in Arten und Sorten | Dachwurz |
| Thymus serpyllum | Sandthymian |
| Thymus pulegioides | Bergthymian |
| Armeria maritima | Grasnelke |
| Euphorbia cyparissias | Zypressen-Wolfsmilch |
| Iris barbata 'Nana' | Bartiris |
| Iris tectorum | Dach-Iris |
| Saponaria ocymoides | Seifenkraut |
| Verbascum phoeniceum | Phoenizische Königskerze |
| Allium flavum | Gelber-Lauch |
| Allium senescens mont. | Berg-Lauch |
| Allium schoenoprasum | Schnittlauch |
| Origanum vulgare | wilder Majoran |
| Carex flacca | Blaugüne Segge |
| Festuca glauca | Blauschwingel |
| Festuca ovina | Schafsschwingel |
| Koeleria glauca | Schillergras |
| Muscari botryoides | Kleine Traubenhyazinthe |
| Sedum acre Scharfer | Mauerpfeffer |
| Sedum aizoon | Großes Goldsedum |
| Sedum album 'Coral Carpet' | Rotmoossedum |
| Sedum album 'Murale' | Weißer Mauerpfeffer |
| Sedum album 'Roseum' | Rosensedum |
| Sedum caucolicum 'Robustum' | buntlaubiges Septembersedum |
| Sedum ewersii | Himalaja-Sedum |
| Sedum flor. 'Weihenstephaner Gold' | Goldsedum |
| Sedum hybridum 'Immergrünchen' | Immergrünchen |
| Sedum kamtschatikum | Kamtschatka-Sedum |
| Sedum lydium | Moossedum |
| Sedum reflexum | Tripmadam |
| Sedum reflexum rupestre | Felsenfetthenne |
| Sedum sexangulare | milder Mauerpfeffer |
| Sedum spurium 'Album Superbum' | Kaukasus-Fetthenne |
| Sedum spurium 'Fuldaglut' | Teppich Fettblatt |
| Sedum spurium 'Tricolor' | Teppichsedum |
| Sedum telephium 'Herbstfreude' | Prachtsedum |
| Pflanzen und Gräser zur Intensivbegrünung | |
| Achillea millefolium | Schafgarbe |
| Alchemilla mollis | Frauenmantel |
| Aster alpinus | Alpenaster |
| Aubrieta cultorum | Blaukissen |

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Campanula rotundifolia | rundblättrige Glockenblume |
| Campanula carpatica | Karpatenglockenblume |
| Gypsophila repens | Polster-Schleierkraut |
| Geranium - Sorten | Storchenschnabel |
| Helianthemum nummularium | Sonnenröschen |
| Inula ensifolia | Zwergalant |
| Linum perenne | Stauden-Lein |
| Nepeta x fassenii | Katzenminze |
| Salvia pratensis | Wiesensalbei |
| Teucrium chamaedrys | Edelgamander |
| Veronica spicata | Kerzenveronika |
| Veronica incana | Ehrenpreis |
| Allium sphaerocephalum | Kugellauch |
| Hypericum perforatum | Johanniskraut |
| Iris tectorum | Dach-Iris |
| Verbascum nigrum | dunkle Königskerze |
| Waldsteinia geoides | Golderdbeere |
| Waldsteinia ternata | Golderdbeere |
| Fragaria vesca | Walderdbeere |
| Lavandula angustifolia | Lavendel |
| Briza media | Zittergras |
| Carex buchananii | fuchsrote Segge |
| Luzula nivea | Hainsimse |
| Melica ciliata | Perlgras |