

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE**

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

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB



Die Begründung hat mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan **11-116 VE** vom 05.11.2018 mit Deckblatt vom 06.04.2020 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 02.11.2021 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **11-116 VE** als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 03.12.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 1282 verkündet worden.

Berlin, den 07.12.2021

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

gez. Güttler-Lindemann

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

A.	BEGRÜNDUNG	6
I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	6
2.	Beschreibung des Gebietes	6
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	8
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	8
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur.....	9
2.7	Altlasten, Kampfmittel	11
2.8	Denkmalschutz	12
2.9	Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung.....	12
3.	Planerische Ausgangssituation	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	14
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	15
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	15
3.5	Lärminderungsplanung	18
3.6	Luftreinhalteplanung	19
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen.....	21
3.7.1	Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen–Süd (BEP)	21
3.7.2	Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK)	21
3.7.3	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan	22
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	23
3.9	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	24
3.10	Baulasten und Grunddienstbarkeiten	25
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	26
4.1	Planerische Vorgeschichte.....	26
4.2	Städtebauliches Konzept	27
4.3	Schalltechnisches Gutachten	29
4.3.1	Verkehrslärm	31
4.3.2	Gewerbelärm	32
4.4	Planungsalternativen	34
II.	Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB	36
1.	Einleitung	36
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	36
1.2	Ziele des Umweltschutzes Darstellung in Fachgesetzen und Fachplänen.....	40
1.2.1	Gesetze und Verordnungen	40
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne.....	43
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	50
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	50
2.1.1	Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	50
2.1.2	Schutzgut Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt	52
2.1.3	Schutzgut Boden.....	55
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	56
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	57
2.1.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild/Erholung	57
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	57
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	58
2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens	58
2.2.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen	59

2.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	63
2.2.4	Auswirkungen auf sonstige Ressourcen	64
2.2.5	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen	64
2.2.6	Auswirkungen durch die Art und Menge der Abfälle	66
2.2.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	66
2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	66
2.2.9	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	67
2.2.10	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	68
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	68
2.3.1	Festsetzungen im Bebauungsplan	68
2.3.2	Maßnahmen, die im Durchführungsvertrag, in den Planungsphasen und bei der Realisierung zu berücksichtigen sind	71
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	73
2.5	Bewertung des Eingriffs	74
2.6	Artenschutzrechtliche Bewertung	75
3.	Zusätzliche Angaben	75
3.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	75
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung auf die Umwelt	76
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	76
III.	Planinhalt und Abwägung	79
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	79
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	79
3.	Begründung der Festsetzungen	81
3.1	Art der baulichen Nutzung	81
3.2	Maß der baulichen Nutzung	82
3.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	82
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten	84
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	85
3.4	Weitere Arten der Nutzung	86
3.4.1	Festsetzungen für Flächen für soziale Wohnraumförderung	86
3.4.2	Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen	86
3.4.3	Öffentliche Verkehrsflächen	87
3.5	Schallschutz	88
3.6	Grünfestsetzungen	95
3.7	Sonstige Festsetzungen	96
3.8	Durchführungsvertrag	97
3.9	Flächenbilanz	100
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	100
IV.	Auswirkungen der Planung	106
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	106
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	106
3.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	107
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	109
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	110
V.	VERFAHREN	112
1.	Einleitung des Verfahrens	112
2.	Mitteilung der Planungsabsicht	112
2.1	Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	112
2.2	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg	114
3.	Aufstellungsbeschluss	114

4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	114
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	114
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	119
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	129
8.	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB.....	140
9.	Planreifebestätigung nach § 33 BauGB	141
10.	Festsetzungsbeschluss der BVV gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	142
11.	Bezirksamtsbeschluss über die Festsetzung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	Fehler! Textmarke nicht definiert.
12.	Veröffentlichung der Rechtsverordnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
B.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	143
C.	ANLAGEN	144
1.	Textliche Festsetzungen	144
2.	Empfehlende Pflanzliste.....	147
3.	Biotoptypenkarte	149
4.	Lageplan zum Bauantrag	150

A. BEGRÜNDUNG

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Gegenstand des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Grundstücken Landsberger Allee 315/319 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan XXII-3a war für die o. g. Grundstücke Kerngebiet festgesetzt, konkrete Vorhaben wurden bisher nicht realisiert.

Veranlassung für die Planung war die Absicht des Vorhabenträgers „Lichtenberg Berlin 8 B.V.“, auf den Grundstücken Wohnungen zu errichten. Der Vorhabenträger hat entsprechende Vorplanungen zur Realisierung von Wohnungsneubau auf den Grundstücken vorgelegt. Der Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde durch den Vorhabenträger für das Vorhabengebiet am 11. Juni 2015 gestellt. Auf dieser Grundlage hat das Bezirksamt Lichtenberg am 5. April 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE beschlossen.¹

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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung einschließlich eines Umweltberichtes.

2. Beschreibung des Gebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg im Süden des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen unmittelbar nördlich der Landsberger Allee.

Das Zentrum des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen ist ca. 2,3 km nördlich des Plangebiets gelegen.

Die Landsberger Allee ist eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen zwischen der östlichen Berliner Innenstadt und den nordöstlichen Außenbezirken Berlins. Nördlich der Landsberger Allee verläuft eine separate Straßenbahntrasse. Nördlich der Straßenbahntrasse verlaufen Anliegerstraßen, die der Landsberger Allee zugeordnet sind.

Das Plangebiet liegt im äußersten Südwesten des großflächigen Areals der ehemaligen Gärtnereiproduktionsgenossenschaft „Weiße Taube“. Deren Betriebsflächen und Einrichtungen erstreckten sich ursprünglich über das Gebiet zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße. Die Betriebseinrichtungen, zu denen überwiegend großflächige Gewächshäuser zählten, wurden ab 1992 nicht mehr genutzt und dann vollständig abgetragen. Eine Reaktivierung der früheren Nutzung war nicht möglich. Als innerstädtische Gewerbebrache befand sich das weitläufige Gelände in einem unzutraglichen Zustand, funktionale Bindungen und stadträumliche Bezüge zum Umfeld waren nicht vorhanden. Zur Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung des Areals wurde eine umfassende städtebauliche Neuordnung angestrebt. Grundlage der Planungen bildete ein

¹ Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 15. April 2016.

im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erarbeiteter städtebaulicher Konsensplan (siehe hierzu Kap. I 4.1 Planerische Vorgeschichte).

Auf Grundlage dieses Konsensplans wurde nördlich der Sollstedter Straße Ende der 1990er Jahre eine 6-geschossige Wohnsiedlung mit hofartiger halboffener Bauungsstruktur errichtet. Die Flächen südlich der Sollstedter Straße sind hingegen mit Ausnahme des Grundstücks Landsberger Allee 321 bis heute unbebaut geblieben.

Auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Landsberger Allee 321 wurde 2012 ein Mietlager errichtet. Das Baugrundstück wurde unter voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze grenzständig durch das Mietlager überbaut. Das 6-geschossige Mietlager weist zu den Grundstücken Landsberger Allee 315/319 hin eine 60 m lange und durchgehend glatte Fassade auf, die optisch nur durch Farbanstrich gegliedert ist.

Neben den der Erschließung der bereits errichteten Wohnblöcke dienenden Straßen wurden mittlerweile auch die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen südlich der Wohnbebauung bis an die Landsberger Allee mehrheitlich hergestellt, so dass das Blockraster des städtebaulichen Konsensplans bereits deutlich erkennbar ist.



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und stadträumlicher Einbindung des Plangebiets, ohne Maßstab

Der Bereich westlich des Arendswegs ist durch ein Ende der 1970er Jahre errichtetes Neubaugebiet in Plattenbauweise geprägt. Bestimmende Elemente sind das 18-geschossige Punkthochhaus im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Arendsweg sowie nordwestlich daran angrenzende langgestreckte 10-geschossige Wohnscheiben.

Südlich der Landsberger Allee erstreckt sich ein großflächiges Gebiet mit gewerblichen Nutzungen. Bei den dort ansässigen Betrieben handelt es sich um Möbelhäuser (Ikea, Höffner) und einen Baufachmarkt (Globus). Den Märkten sind großflächige Stellplatzanlagen vorgelegt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Landsberger Allee 315/319 (Flurstücke 150, 151, 152 und 153 der Flur 26 Gemarkung Hohenschönhausen). Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,65 ha.

Die Grundstücke Landsberger Allee 315/319 befinden sich in privatem Eigentum. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine Vereinigung der Buchgrundstücke zu einem Baugrundstück erfolgt.

Auch der im Geltungsbereich vorhandene Teil der Verkehrsflächen des Arendswegs befindet sich in privatem Eigentum. Zur Sicherung der öffentlichen Erschließungsfunktion wird der Vorhabenträger diese Fläche an das Land Berlin übertragen.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet blieb nach der Beräumung der ehemaligen Betriebsanlagen der Gärtnereiproduktionsgenossenschaft unbebaut. Dies gilt auch für die östlich und nordöstlich angrenzenden Brachflächen. Entlang der Heldburger Straße und des Arendswegs ist junger Straßenbaumbestand vorhanden.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE lag innerhalb des Geltungsbereichs des am 8. Juli 2009 in Kraft getretenen Bebauungsplans XXII-3a. Der Bebauungsplan XXII-3a setzte für den Bereich des Plangebiets Kerngebiet MK 2.1 als Art der baulichen Nutzung fest. Für das Kerngebiet MK 2.1 wurden hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung Wohnnutzungen ausgeschlossen. Davon ausgenommen waren lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen wurde im Kerngebiet MK 2.1 zeichnerisch durch Baukörperausweisung gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Die von der Baulinie und der Baugrenze umgrenzten Flächen waren ohne weitere städtebauliche Einschränkungen überbaubar. Die maximal zulässige Größe der Geschossfläche wurde durch Festsetzung auf 23.009 m² beschränkt.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Kerngebiet MK 2.1 wurde als Traufhöhe mit 84,0 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Damit verbunden war eine zwingende Festsetzung von 6 zulässigen Vollgeschossen innerhalb der Fläche zwischen Baulinie und Baugrenze. Die Wahl einer zwingenden Festsetzung erfolgte mit dem Ziel, eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sicherzustellen. Innerhalb der Baugrenze wurden 6 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die äußeren Bebauungskanten des Kerngebiets MK 2.1 wurden in Form einer Baukörperausweisung mit Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die Einhaltung einheitlicher Baufluchten zu sichern, die aus dem bertypischen und klar gegliederten orthogonalen Blockkonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans abgeleitet sind.

Für das Kerngebiet MK 2.1 wurde festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Im Bereich entlang der westlichen Grenze des Plangebiets wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten war. Die Festsetzung diente der Sicherung des öffentlichen Gehwegs entlang des Arendswegs, da eine ca. 1,5 m breite östliche Teilfläche des öffentlichen Gehwegs auch weiterhin Bestandteil der östlich angrenzenden privaten Grundstücksfläche blieb. Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherung des öffentlichen Gehwegs wurden durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit Festsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE traten innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XXII-3a außer Kraft.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets durch den motorisierten Verkehr erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Landsberger Allee sowie über den Arendsweg und die Heldburger Straße. Anschlüsse an das Netz des ÖPNV bestehen über die in der Landsberger Allee verkehrende Tramlinie 16 mit den Endstellen Ahrensfelde und S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee und die Metro-Tramlinie M 6 mit den Endstellen Riesaer Straße und Landsberger Allee / Petersburger Straße bzw. S-Bahnhof Hackescher Markt. Die Haltestelle liegt am Arendsweg.

Weitere Tramhaltestellen befinden sich weiter östlich in ca. 800 m Entfernung am Kreuzungsbereich Landsberger Allee / Rhinstraße. Dort verkehren in Nord-Süd-Richtung die Tramlinie 27 mit den Endstellen Krankenhaus Köpenick und Pasedagplatz und die Metro-Tramlinie M 17 mit den Endstellen Falkenberg und S-Bahnhof Schöneweide.

In ca. 600 m Entfernung befinden sich westlich des Plangebiets in der Liebenwalder Straße Bushaltestellen der Linie 256 mit den Endstellen Zentralfriedhof und Siedlung Wartenberg sowie der Nachtlinie N 56 mit der Endstelle U-Bahnhof Magdalenenstraße.

2.6 Technische Infrastruktur

Auf Grundlage der vorliegenden Stadtentwicklungspläne zur Ver- und Entsorgung (FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) wurden innerhalb des Plangebietes folgende Anlagen zur technischen Infrastruktur festgestellt.

Wasser / Abwasser

Die dem Plangebiet nächstgelegene Hauptwasserversorgungsleitung des Trinkwassernetzes verläuft gemäß der Darstellung in der Karte Wasserversorgung des StEP Ver- und Entsorgung² in der Landsberger Allee (Dimension 1000) sowie westlich des Plangebiets im Arendsweg (Dimension W 200).

² FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartenanzeige Wasserversorgung des StEP Ver- und Entsorgung, Zugriff am 02.04.2015.

Die Vorhabengrundstücke sind vollständig an das Abwassersystem angeschlossen. In der Landsberger Allee befinden sich zwei in Betrieb befindliche Abwasserdruckrohrleitungen (DN 1000 und DN 750).

Die Herstellung der auf den Vorhabengrundstücken notwendigen Anschlüsse an das Trink- und Abwassernetz kann im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung.

Das Grundstück befindet sich im Einzugsgebiet des Ruschegrabens. Gemäß Darstellung in der Karte Regenwasser des StEP Ver- und Entsorgung³ ist für den großräumigen Bereich zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße die Versickerung von Regenwasser vorgesehen.

Die Übersichtspläne der Berliner Wasserbetriebe⁴ stellen einen Regenwasserkanalbestand im Straßenraum der Nebenfahrbahn zur Landsberger Allee, des Arendswegs und der Heldburger Straße dar. Weiterhin führen Hausanschlüsse auf das Vorhabengrundstück. Im Bereich Arendsweg/Ecke Landsberger Allee liegt ein Regenwasserkanal DN 1600 teilweise im nichtöffentlichen Straßenland. Es ist vorgesehen, u.a. für diesen Teilbereich eine Umwidmung in öffentlich gewidmetes Straßenland im Eigentum des Landes Berlin vorzunehmen.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist in der „Beschreibung Regenwasser“⁵ eine Regenwasserentsorgung dargestellt, mit der neben der Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Entsorgungsnetz auch die Versickerung von Regenwasser vor Ort vorgesehen ist.

Elektroenergie

Der StEP Ver- und Entsorgung stellt in seiner Karte Elektroenergie die nächstgelegene 380 kV-Höchstspannungsleitung in der Landsberger Allee dar. Im Arendsweg und in der Parallelfahrbahn der Landsberger Allee sind Mittel- und Niederspannungsleitungen (1-kV und 10-kV-Anlage) der Stromnetz Berlin GmbH verlegt.

Die Leitungen verlaufen in einem südwestlichen Teilabschnitt auch über Flächen des Baugrundstücks. Die betroffenen Leitungen werden im Rahmen der Vorhabenrealisierung berücksichtigt. Eine Sicherung von Leitungsrechten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist entbehrlich. Die Baukörperausweisungen gehen auf die vorhandenen Medientrassen mit den notwendigen Abstandsmaßen ein.

Die Herstellung der auf den Vorhabengrundstücken notwendigen Anschlüsse an das Stromnetz erfolgt mit Realisierung des Vorhabens.

Die Vattenfall Europe Business Services GmbH teilte im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 18.12.2017 mit, dass sich im Plangebiet Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH befinden. Die Trassen verlaufen im Bereich des Arendswegs, der Heldburger Straße und der Nebenfahrbahn zur Landsberger Allee.

- Es wird nach den Angaben der 50Hertz Transmission GmbH eine Höhenbeschränkung von 120 m über NHN für Kranaufstellungen erforderlich, um die im Nahbereich

³ FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Kartenanzeige Regenwasser des StEP Ver- und Entsorgung, Zugriff am 08.04.2015.

⁴ Berliner Wasserbetriebe, Übersichtsplan Entwässerung, vom 08.07.2016.

⁵ Marko Augustat & Partner, ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Beschreibung Regenwasser KG Erschließung zum Bauvorhaben LAN315-Neubau Wohngebäude Landsberger Allee 315-319, 06.02.2019.

des Bebauungsplangebietes befindliche Richtfunkstrecke zu berücksichtigen. Es ist daher eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

In der Nähe des Plangebiets verläuft eine Richtfunkverbindung. Sie ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten (siehe III.3.8 „Durchführungsvertrag“ S. 97 dieser Begründung).

Gas

Der StEP Ver- und Entsorgung stellt das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld als ein mit Niederdruck-Gas versorgtes Gebiet dar. In der Landsberger Allee ist eine Versorgungsleitung (Dimension 300) dargestellt. Gemäß Leitungsauskunft der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg ist in der Landsberger Allee zwischen Straßenbahntrasse und Hauptfahrbahn eine weitere Versorgungsleitung (Dimension 100) verlegt. Die Herstellung der auf den Vorhabengrundstücken notwendigen Anschlüsse an das Gasnetz kann im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgen.

Fernwärme

Das Plangebiet ist durch das Fernwärmeverbundnetz Ost der Vattenfall Europe Wärme AG erschlossen. In der Heldburger Straße befindet sich eine Fernwärme-Anschlussstelle, die im Rahmen der Vorhabenrealisierung bei Bedarf in Abstimmung mit dem Versorgungsträger angepasst werden kann.

2.7 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Das Plangebiet ist Teil der vom Altlastenverdacht für Wohnnutzung befreiten Fläche 9327 des Bodenbelastungskatasters (BBK). Die Eintragung der Fläche 9327 in das Bodenbelastungskataster erfolgte 1993 aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung.

Nach mehreren flächendeckenden Sanierungsmaßnahmen wurde die Fläche 9327 des Bodenbelastungskatasters vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit.

Die befreiten Flächen bleiben dennoch grundsätzlich mit Befreiungsvermerk im Bodenbelastungskataster. Trotz umfangreicher Untersuchungen und der Befreiung vom Altlastenverdacht können noch schädliche Bodenveränderungen im Untergrund vorhanden sein. Bei An treffen schädlicher Bodenveränderungen ist die Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-116 VE wurde nach Vorgaben des Umweltamts des Bezirks Lichtenberg ein bodenschutzrechtliches Gutachtachten⁶ erstellt, um sicherzustellen, dass die Prüfwerte für die geplanten Wohnnutzungen (z.B. Wohnfreiflächen, Spielplätze) eingehalten werden. Hierzu erfolgten Abstimmungen des Vorhabenträgers mit den zuständigen Fachbehörden.

Im Rahmen der Untersuchung wurde nur eine kleinräumige schädliche Bodenveränderung angetroffen, bei der die Prüfwerte für eine Wohnnutzung nach BBodSchV überschritten wurden. Der Boden einer Bohrstelle weist vereinzelte Teerpappenreste (erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt) auf; alle anderen untersuchten Bodenproben erfüllen die Wertennorm der Prüfwerte für Wohngebiete des Anhangs 2 Nummer 1.4 der BBodSchV. Die schädliche Bodenveränderung soll im Rahmen des Bauvorhabens saniert werden. Hierzu verpflichtet sich der

⁶ Umweltberatung Wolfgang Böhm: Gutachterlicher Bericht zur Altlastensituation auf dem Grundstück Landsberger Allee 315-319 in 13055 Berlin Lichtenberg“, vom 26. November 2016, Berlin.

Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags (siehe III.3.8 „Durchführungsvertrag“ S. 97 dieser Begründung).

Kampfmittel

In den letzten Wochen des Zweiten Weltkrieges war das Plangebiet vermutlich Kampfgebiet. Eine Belastung mit Kampfmitteln kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers, im Zuge der Baumaßnahmen hier geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Nach Auskunft der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Schreiben vom 05.12.2016), nun Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, hat die Luftbildauswertung für den Geltungsbereich Anhaltspunkte ergeben, die auf zwei Bombentrichter und somit auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen. Bodenvertiefungen sind in der Kriegs- und Nachkriegszeit dazu genutzt worden, nicht mehr benötigte Waffen und Munition zu entsorgen. In den überwiegenden Fällen begründen solche Anhaltspunkte noch keine konkrete Gefahr. Der Verfügungsberechtigte ist aber verpflichtet, im Rahmen des Zumutbaren und Möglichen alles zu tun, um die von ggf. im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln ausgehenden Risiken möglichst gering zu halten.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmale.

2.9 Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung

Das bezirkliche Schul- und Sportamt teilte im Rahmen seiner Stellungnahme vom 06.02.2018 mit, dass zum heutigen Zeitpunkt bereits ein Defizit an Grundschulplätzen besteht, welches aufgrund weiterhin steigender Schülerzahlen (insbesondere durch bereits realisierten Wohnungsneubau und geplanten Wohnungsneubau) gestiegen ist bzw. weiter steigt. Zur Deckung des mit der Planung aufkommenden Bedarfs soll in der Schleizer Str. 67 ein neuer Grundschulstandort entstehen. Im Rahmen des Verwendungsnachweises des bezirklichen Schul- und Sportamtes vom 13.07.2018 wurde mitgeteilt, dass aus der Maßnahme der Errichtung eines Schulneubaus mit Sporthalle und Außenanlagen in der Schleizer Straße 67 die aus dem Bauvorhaben resultierenden 19 Grundschulplätze zugeordnet werden können.

Weiterhin wurden in einer Bedarfsbegründung vom 10.07.2018 fehlende Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung angeführt. Daher erfolgt die Versorgung im Plangebiet oder im näheren Umfeld (siehe Kapitel IV.3 „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ S. 107).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Arendswegs liegt die gewidmete Grünanlage „Arendsweg 1“.⁷ Hierbei handelt es sich um eine ca. 1.500 m² große Grünfläche, die als Grünanlage gewidmet ist. Allerdings ist die Grünanlage in der Maßnahmen- und Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans des Bezirks Lichtenberg als Abgabefläche gekennzeichnet, sodass die Grünfläche mittelfristig nicht mehr zu Verfügung stehen wird.

Im näheren Umfeld befinden sich weiterhin die (wohnungsnahen) Grünanlagen „Arendsweg / Grünzug ‚Weiße Taube““ (ca. 14.000 m², gewidmet) in einer Entfernung von rd. 200 m (Luftlinie), „Liebenwalder Str. 2-10 / Arendsweg 3-17 / Landsberger Allee 291-309“ (ca.

⁷ FIS-Broker Kartenanzeige „Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)“, Zugriff am 04.04.2016.

16.200 m², gewidmet) in einer Entfernung von rd. 150 m (Luftlinie) sowie „Joachimsthaler Str. 12-16 / Biesenthaler Str.“ (ca. 5.910 m², gewidmet) in einer Entfernung von rd. 450 m (Luftlinie).⁸ Die Anlagen in der Biesenthaler Straße und der Grünzug „Weiße Taube“ sind mit mehreren öffentlichen Spielplatzanlagen ausgestattet.

Zusätzlich soll innerhalb der bezirkseigenen Fläche Joachimsthaler Str.12-16/ Biesenthaler Str. entsprechend den Anforderungen an einen erforderlichen öffentlichen Spielplatz von rd. 348 m ein öffentlicher Spielplatz entstehen, um den Bedarf der zukünftigen Anwohner im Bebauungsplangebiet zu decken. Die Spielflächen sollen den Spielflächenbestand mit Angeboten für 3- bis 6-jährige Kinder ergänzen. Der vorhandene, geeignete Baum- und Gehölzbestand soll einbezogen werden.

Die öffentliche Grünanlage „Liebenwalder Str. 2-10 / Arendsweg 3-17 / Landsberger Allee 291-309“ ist als Standort für eine Sporthalle vorgesehen. Die verbleibenden Restflächen sind laut Landschaftsrahmenplan Lichtenberg als Abgabeflächen erfasst. Diese Flächen sollen an die Eigentümer der angrenzenden Wohngebäude veräußert werden. Somit entfällt der Standort der öffentlichen Grünfläche mittelfristig.

Großflächige Grünanlagen (siedlungsnahen Grünflächen) im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich südlich der Landsberger Allee bzw. nördlich des Evangelischen Krankenhauses Königin Elisabeth Herzberge. Die unmittelbar aneinandergrenzenden Anlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 10,6 ha sind über die Siegfriedstraße zu erreichen. Bei den Grünanlagen handelt es sich im Einzelnen um den „Park Herzberge nördlich der Krankenhausschule“, den „Park Herzberge nördlich Grünzug“, den „Grünzug ehemaliges Zeltlager“ und die „Herzbergstraße 79 / nördlich“.⁹

Das Plangebiet ist Teil des Planungsraums „Weiße Taube“ (Nr. 11020516). Dieser Planungsraum wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung¹⁰ nicht als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ bewertet. Der Status wird mit „hoch“ bewertet. Dies deutet nicht auf eine überdurchschnittlich hohe soziale Benachteiligung der Bewohner hin. Die Dynamik im Planungsraum wird als „stabil“ bewertet.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) 2007¹¹ legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Darüber hinaus soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen. Der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen kommt eine erhöhte Bedeutung zu.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist durch Bekanntmachung in den Ländern Berlin (GVBl. 16/19, S. 294) und Brandenburg (GVBl. II/35) am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Der 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. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und ist als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen worden.

⁸ Ebenda.

⁹ A.a.O., Zugriff am 22.09.2016.

¹⁰ Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin.

¹¹ LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629.

Der LEP HR stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dies steht mit dem Planungsziel der Herstellung von Wohnraum im Einklang.

Der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan stellt die südlich angrenzende Landsberger Allee als übergeordnete Verkehrsstraße dar. Diese Verkehrsanlage ist gemäß textlicher Darstellung 1 zu erhalten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 12. Februar 2016 mitgeteilt, dass das beabsichtigte Vorhaben zum vorgelegten Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung wurde im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt. (siehe hierzu Kap. III.4: Belange der Erholung).

Das Ziel der Raumordnung aus 1.2 FNP Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen wurde beachtet. Innerhalb des Plangebiets liegen keine übergeordneten Hauptverkehrsstraßen. Die Funktion der Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (siehe hierzu Kap. III.4: Belange des Verkehrs).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung äußerte mit Schreiben vom 23. Februar 2016 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Mit der Lage an der Landsberger Allee als übergeordnete Straßenverbindung im Bestand und als großräumige Straßenverbindung im StEP Verkehr (Planungshorizont 2025) sowie durch die Straßenbahn entlang der Landsberger Allee werden gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin¹²⁾ ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M 2 dargestellt. Die angrenzende Landsberger Allee wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Im Flächennutzungsplan ist eine U-Bahntrasse (U11) verzeichnet, die in diesem Abschnitt dem Straßenverlauf der Landsberger Allee folgt. Zudem ist ein U-Bahnhof im Bereich Landsberger Allee/ Arendsweg dargestellt.

¹²⁾ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147)

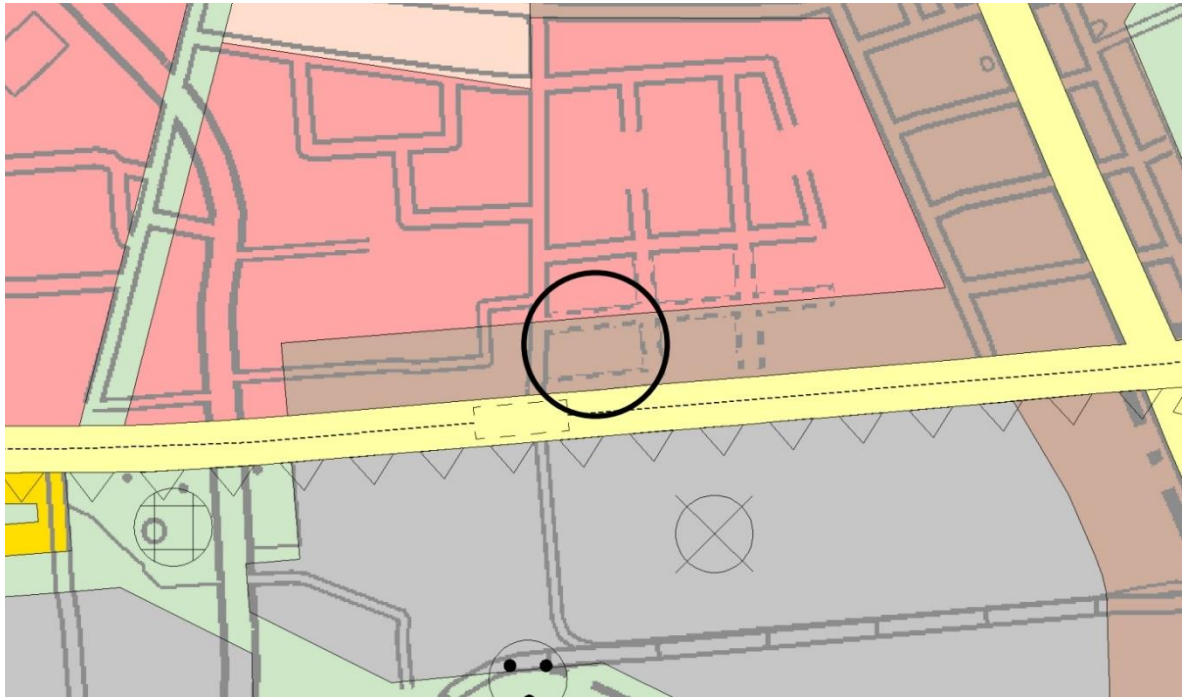


Abbildung 2:FNP o.M., Stand: Neubekanntmachung 2015. Die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einem schwarzen Kreis markiert.

Informationen zur Entwickelbarkeit der vorliegenden Planung aus dem Flächennutzungsplan können dem Kapitel III.2 (Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan) entnommen werden.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Die Aussagen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm Berlin¹³ sind dem Umweltbericht zu entnehmen (vgl. Kap. II 1.2.2).

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, beschlossen am 8. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Im StEP Wohnen 2025 wird für den Bereich des Plangebiets ein Einzelstandort (Weiße Taube / Süd) mit 500 und mehr Wohneinheiten und einer mittelfristigen Realisierungsein-

¹³ Landschaftsprogramm Berlin vom 5. April 2016 (ABl. 24/2016, S.1314).

schätzung (bis 2020) gekennzeichnet. Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes ist ein weiterer Einzelstandort mit 250 bis unter 500 Wohneinheiten und einer kurzfristigen Realisierungseinschätzung (bis 2016) gekennzeichnet.

Den o. g. Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2025 wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE in besonderer Weise Rechnung getragen.

Seit dem Beschluss über den StEP Wohnen 2025 im Jahre 2014 hat sich die Entwicklungsdynamik im Vergleich zum Einwohnerzuwachs in den Jahren 2012 und 2013 zum Zeitpunkt der Erarbeitung des StEP Wohnen 2025 noch beschleunigt. Der Neubaubedarf für Wohnraum hat somit abermals zugenommen.

Die Aufgabe des "StEP Wohnen 2030" ist es, die Wohnungsnachfrage und die Wohnungsbaupotenziale zu ermitteln, die stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und Ziele des Wohnungsbaus darzustellen, sowie die Instrumente und Maßnahmen zu benennen, die notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen und dabei den Anforderungen der Leitlinien gerecht zu werden.

Es ist daher zu erwarten, dass das Vorhaben auch mit den Zielen des "StEP Wohnen 2030" übereinstimmen wird.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich

Der StEP Industrie und Gewerbe wurde vom Berliner Senat am 25. Januar 2011 beschlossen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht Bestandteil der im StEP Industrie und Gewerbe gekennzeichneten Flächen.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 beschlossen. Vorrangige stadtentwicklungsplanerische Ziele sind die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Diese Ziele sollen in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstraßen erreicht werden, weniger über einen reinen Flächenzuwachs.

Die nächstgelegenen, im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (Zentrenkonzept – Zentrenhierarchie) dargestellte Zentren sind das westlich des Plangebiets gelegene Ortsteilzentrum Landsberger Allee / Genslerstraße in ca. 600 m Entfernung, das nördlich des Plangebiets gelegene Ortsteilzentrum Alt-Hohenschönhausen / Hauptstraße in ca. 1,5 km Entfernung sowie die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Landsberger Allee gelegene Fachmarkttagglomeration „Landsberger Allee“.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE stehen in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des StEP Zentren 3. Die Errichtung von Einzelhandelsflächen ist nicht Bestandteil des Vorhabens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE. Im näheren Umfeld der Planung soll allerdings gemäß dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ein Nahversorgungszentrum an der Schalkauer Straße entstehen (siehe Kapitel 3.7.2 „Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK)“ S.21). Die Festlegung von Nahversorgungsbereichen obliegt dem bezirklichen Gestaltungsspielraum.

Zwischenzeitlich wurde am 12.03.2019 der StEP Zentren 2030 vom Senat beschlossen.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der StEP Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Eine zentrale Aufgabe des StEP Verkehr ist die Entlastung der Stadträume innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere der „historischen Mitte“, vom Pkw-Verkehr. Vorrangiges Ziel ist eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt sowie die Verbesserung der Bedingungen für den nicht-motorisierten Verkehr und den Wirtschaftsverkehr, sodass der Trend der zunehmenden Automobilität unterbrochen und die Anteile der stadtverträglichen Mobilitätsformen im Umweltverbund, bestehend aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, gesteigert werden.

Bei der Bearbeitung des StEP Verkehr wurden die Karten des übergeordneten Straßennetzes von Berlin (Bestand 2016 und Planung 2025) aktualisiert. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Landsberger Allee ist in der Karte des übergeordneten Straßennetzes (Bestand 2016) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) gekennzeichnet. In der Karte Straßennetz Planung 2025 wird die Landsberger Allee als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt.

Die künftige Bedeutung der Landsberger Allee als großräumige Straßenverbindung und die damit voraussichtlich einhergehende Zunahme der Verkehrsmengen haben in die Parameter der verkehrstechnischen Untersuchung und des schalltechnischen Gutachtens Eingang gefunden.

Eine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird nicht als erforderlich erachtet, da durch das geplante Vorhaben geringere Verkehrsmengen erzeugt werden als durch Nutzungen, die auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig wären (siehe hierzu Kap. III.3.4.2).

Mit der Geschossfläche von rund 17.400 m² wird ein tägliches Verkehrsaufkommen im MIV in Höhe von ca. 380 Kfz/24h erwartet.

Bei der räumlichen Verteilung wird davon ausgegangen, dass der Kfz-Verkehr über die Ausfahrt und die Einfahrt in der Heldburger Straße ausschließlich in Richtung Arendsweg fährt oder von dort kommt.

Ab der Einmündung Arendsweg / Heldburger Straße ist anzunehmen, dass 70 % des zusätzlichen MIV nach Süden in Richtung Landsberger Allee fährt oder von dort kommt, während der übrige Quell- / Zielverkehr den Arendsweg aus / in Richtung Norden nutzt. Hier ist eine Zunahme im Querschnitt um rund 110 Kfz/24h zu schätzen.¹⁴

Es ist insgesamt zu erwarten, dass Beeinträchtigungen verkehrlicher Belange vermieden werden können.

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-Handlungsräume liegt das Plangebiet in den Bereichen „Wohngebiete mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf“ und „Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf“. Hier sollen Maßnah-

¹⁴ StadtPlan Ingenieur GmbH, Herr Prof. Dr.-Ing. Herbert Stadt, Einschätzung zur Verkehrsverteilung vom 05.08.2016.

men an Gebäuden (Erhöhung der Albedowerte von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen, Fassaden- und Dachbegrünung), Stadtbäume neu gepflanzt sowie Chancen zur Verschattung und Kühlung beim Neubau genutzt werden (z.B. die Pflanzung schattenspendender Gehölze). Hitze- und trockenstressrelevante Gehölze sollten verwendet werden.

Im Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen-Handlungsräume liegt das Plangebiet in einem Bereich, der als übrige Grün- und Freifläche gekennzeichnet ist.

Im Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen-Potenziale wird für das Plangebiet keine Maßnahme genannt.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche. In der Gesamtbetrachtung wird somit den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen liegt das Plangebiet innerhalb des Handlungsraums Trennsystem. Gemäß StEP Klima sind auch in Gebieten mit Trennsystem Maßnahmen zur Verringerung des Oberflächenabflusses und der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung einer Einleitung von Niederschlagswasser zu bevorzugen.

Für das Handlungsfeld Klimaschutz werden folgende planungsrelevante Maßnahmen benannt:

- Vorrangige Entwicklung von Neubaugebieten in ÖPNV-Nähe
- Energetisch optimierte Planung und Realisierung von Neubauten

Das Vorhaben wird an einem Standort entwickelt, der sich durch ÖPNV-Nähe auszeichnet. Es befinden sich Haltepunkte von Tramlinien in einem Radius von weniger als 250 m.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die notwendigen Spielräume für eine energetisch optimierte Planung und Realisierung von Neubauten belassen.

3.5 Lärminderungsplanung

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2008¹⁵⁾ für das Land Berlin beschlossen. Der Aktionsplan enthält eine Vielzahl von Lärminderungsstrategien und -konzepten im Kfz-Verkehr. Für die Bauleitplanung ist der konzeptionelle Baustein „Stadtentwicklung“ relevant. Im Mittelpunkt dieses Konzeptbausteins stehen Entwicklungsansätze für eine lärmarme Stadtentwicklung sowie für die Entwicklung geeigneter „lärmrobuster“ städtebaulicher Strukturen zur Schaffung gesunder Lebensbedingungen.

Eine lärmarme Stadtentwicklung zeichnet sich durch eine verträgliche Zuordnung von Nutzungen (einschließlich Verkehrsnutzungen) im Sinne des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG sowie durch Ansätze für die Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen („Stadt der kurzen Wege“) aus.

¹⁵⁾ Senatsverwaltung Berlin für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Berlin 2008.

Der Begriff der Lärmrobustheit bezieht sich dagegen auf eine städtebauliche Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft. Sie erfordert im engeren Sinn ein städtebauliches Konzept, das insgesamt eine hohe Qualität und ruhige, von den Hauptverkehrsachsen abgewandte Bereiche ermöglicht.

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes bzw. der Lärminderungsplanung wurde eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung¹⁶⁾ erarbeitet, in der die Kriterien für lärmrobuste städtebauliche Strukturen ausgearbeitet worden sind.

Die Bebauungskonzeption sieht eine „lärmrobuste“ Blockrandbebauung des Plangebietes vor, durch die ruhige, von der Landsberger Allee abgewandte Bereiche erzeugt werden. Die Ziele der Lärminderungsplanung werden durch die Planung berücksichtigt.

Der Aktionsplan 2008 enthält konkretisierend einen Maßnahmenkatalog zur Lärminderung im Kfz-Verkehr. Dieser setzt sich aus insgesamt 12 Konzeptgebieten mit 6 Konzeptstrecken zusammen. Da das Plangebiet außerhalb der Konzeptgebiete und -strecken liegt, sind mangels konkreter Maßnahmenvorschläge die bereits benannten gesamtstädtischen Lärminderungsstrategien des Konzeptbausteins „Stadtentwicklung“ zu beachten.

Der Senat von Berlin hat am 6. Januar 2015 den Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 beschlossen.¹⁷ Darin werden die Strategien der bisherigen Lärmaktionsplanung fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Konkrete Maßnahmen oder Handlungsanweisungen für das Plangebiet sind daraus nicht ableitbar.

Im Kapitel 5.2 (Integration der Lärminderungsplanung in alle Planungsebenen) wird im Fazit darauf hingewiesen, dass die Integration der Lärmaktionsplanung in allen Planungsebenen beständig fortzuführen und die entwickelte Handreichung anhand neuester Entwicklungen zu prüfen und zu aktualisieren ist.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beachten die Lärmaktionsplanung unter den örtlichen Gegebenheiten.

3.6 Luftreinhalteplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind stadtklimatologische Belange zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bildet der am 18. Juni 2013 vom Senat beschlossene Luftreinhalteplan 2011-2017.¹⁸⁾

Der Luftreinhalteplan benennt mehrere Maßnahmen der Luftreinhaltung für die Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung:

Maßnahme 1.1: Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches:

Es sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden und u.a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen. Die Maßnahme steht in engem Zusammenhang mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans Klima.

¹⁶⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und LK Argus, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung. Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans, Berlin 2013.

¹⁷⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Lärmaktionsplan 2013-2018, Berlin 2014.

¹⁸⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin, Berlin 2013.

Im Bereich des Plangebiets sieht der Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen keine Sicherung der Funktionsfähigkeit von Kaltluftaustauschgebieten oder die Ausschöpfung sonstiger Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Siedlungsbestand vor.

Maßnahme 1.2: Vermeidung neuer Belastungspunkte:

Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.

In der Landsberger Allee und im Arendsweg ist aufgrund der bestehenden Straßenquerschnitte und der offenen Bebauungsstruktur im Bestand nicht mit einer Entstehung von Straßenschluchten zu rechnen. Entlang der Heldburger Straße sieht die Planung einen geöffneten Blockrand vor. Den Belangen der Luftreinhaltung wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Maßnahme 1.3: Grün in der Straße:

Nach dieser Maßnahme sollen Straßenbäume gepflanzt bzw. erhalten werden, da sich Bäume positiv auf die Luftqualität auswirken. Fassaden- und Dachbegrünungen sollen erprobt werden.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen erfolgt nur in einem untergeordneten Teil des Plangebiets (Teile des Gehweges entlang des Arendswegs). Deren Einteilung ist nicht Festsetzungsbestandteil.

Die Anlage von Fassaden- und Dachbegrünungen ist grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan wird zur Erhöhung des Anteils an naturhaushaltswirksamen Flächen auf dem Baugrundstück ein Mindestanteil für die Begrünung von Dachflächen festgesetzt.

Maßnahme 1.4: Immissionssensitive Entwicklung der Standorte des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wirtschaft:

Die Maßnahme besitzt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Relevanz. Der StEP Wirtschaft enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

Maßnahme 1.5: Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3:

Gemäß dieser Maßnahme sollen die Nahversorgung gestärkt, motorisierte Einkaufsverkehre reduziert sowie keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen bei der Neuansiedlung von Einzelhandel erfolgen.

Gemäß Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen im Geltungsbereich Läden zulässig sein, die der Versorgung des Gebiets dienen. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist nicht vorgesehen.

Somit ermöglichen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE die Ansiedlung von Nahversorgung grundsätzlich. Die Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE umfasst allerdings zusätzlich zur Herstellung von Wohnungen nicht die Bereitstellung von Einzelhandel innerhalb des Bebauungsplangebiets. Solange die Wohnungsnachfrage hoch bleibt, ist daher nicht mit der Ansiedlung von Einzelhandel im Geltungsbereich zu rechnen.

Es ist planerisches Ziel, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-117 VE die Nahversorgung auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-116 VE sicherzustellen.

Maßnahme 1.6: Verkehrssparende Raumentwicklung:

Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben.

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits vorhanden.

Maßnahme 1.7: Beteiligung bei Verfahren der Bauleitplanung:

Soweit durch die Planungen Konflikte mit den Zielen der Luftreinhaltung, d.h. Grenzwertüberschreitungen nach Abwägung aller Interessen hingenommen werden sollen, sind Ausgleichsmaßnahmen in den Plan aufzunehmen. Durch diese sind Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden. Soweit eine Vermeidung nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen möglich ist, sind Höhe und Dauer der Überschreitungen zu reduzieren.

Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung waren nicht erkennbar. Auf Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans für die Konzentration der Luftschadstoffe NO₂ und PM10 (Jahresmittelwerte) für die Jahre 2015 und 2020 wurde eine künftige Überschreitung von Grenzwerten für das Plangebiet ausgeschlossen.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

3.7.1 Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen–Süd (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd, von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 25. Oktober 2007 beschlossen, stellt für das Plangebiet sowie den östlich des Plangebiets gelegenen unbebauten Bereichen Mischgebiet dar. Die dargestellte Mischgebietsfläche wird laut Maßnahmenkonzept als private Maßnahme – Entwicklungsfläche zur Veräußerung, Baupotenziale mit der Maßnahmennummer EB 5 ausgewiesen. Diese wird weiter im Erläuterungsbericht konkretisiert. Der Standort dieser Maßnahme sind die südlichen Blockreihen der „Weißen Taube“. Es ist die Entwicklung eines Misch-/Kerngebietes auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes „Weiße Taube“ vorgesehen. Als städtebauliches Instrumentarium werden die Bebauungspläne XXII-3a bzw. XXII-3b mit mittelfristigem Realisierungszeitraum benannt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE ist die Schaffung von Wohnungen. Die Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd (BEP) ist entsprechend fortzuschreiben.

Nördlich und nordöstlich des Plangebiets zum Bebauungsplan 11-116 VE wird im Nutzungskonzept zum Bereichsentwicklungsplan mit der Flächendarstellung „Wohnen-W1, über 1,5“ bzw. „Wohnen-W2, GFZ bis 1,5“ die Wohnnutzung für die nördlichen Bestandsgebäude dargestellt und innerhalb eines unbebauten Teilbereichs des ebenfalls in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE fokussiert. Die Fläche „Wohnen-W2, GFZ bis 1,5“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 11-118 VE wird im Maßnahmenkonzept zur Bereichsentwicklungsplanung als private Maßnahme und als „Entwicklungsfläche zur Veräußerung, Baupotenziale“ (Maßnahmennummer EB 6) ausgewiesen. Die Entwicklungsfläche Nr. EB 6 wird als „Weiße Taube (nordöstliche Blöcke)“ bezeichnet. Dem Erläuterungsbericht zur Bereichsentwicklungsplanung ist die Absicht zu entnehmen, die Fläche EB 6 als Wohngebiet zu entwickeln sowie eine Ergänzung der öffentlichen Grünfläche unter Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes „Weiße Taube“ vorzusehen. Als städtebauliches Instrumentarium wird der Bebauungsplan XXII-3b mit mittel- bis langfristigem Realisierungszeitraum genannt.

3.7.2 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK)

Durch das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept ZEK (Stand 2011) wird das Ziel verfolgt, die Versorgungssicherheit für die Bürger herzustellen und qualitativ hochwertige Zentren auf Bereichs- oder Ortsteilebene zu erhalten bzw. zu fördern. Demzufolge wurde eine Orientierung jeglicher Einzelhandelsansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Ziel ist die Stärkung dieser Standorte durch Ausschöpfung ihrer jeweiligen Potenziale.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs des ca. 900 m östlich gelegenen Ortsteilzentrums „Landsberger Allee / westlich Rhinstraße“.

Nördlich des Kreuzungsbereichs Heldburger Straße / Schalkauer Straße ist gemäß ZEK ein Nahversorgungszentrum (NVZ) vorgesehen. Im Erläuterungsbericht wird dazu ausgeführt, dass die gewachsenen Quartiere im Wohngebiet „Weiße Taube“ mit Entfernungen zum nächsten Zentrum bzw. Nahversorgungsangebot einen noch weiter zunehmenden Nachfragedruck hinsichtlich eines eigenen kleinen Nahversorgungszentrums (Einzugsbereich bis 6.800 EW) erzeugen, das Teil der Neuinvestitionen im B-Plan-Gebiet XXII-3a sein könnte.

Das Plangebiet würde sich dann im unmittelbaren Einzugsbereich des neuen Nahversorgungszentrums befinden.

Im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums „Landsberger Allee / westlich Rhinstraße“ bzw. des geplanten Nahversorgungszentrums Heldburger Straße / Schalkauer Straße werden weitere Streuangebote (Lebensmittelmärkte) als zentrenschädliche Vorhaben gewertet. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und mehr.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE ist festgesetzt, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig sind. Durch bezirkliche Einzelfallentscheidung kann somit gewährleistet werden, dass die Verkaufsfläche von Ladennutzungen auf ein im Sinne des ZEK verträgliches Maß beschränkt bleibt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE verfolgte Zielsetzung einer lokalen Gebietsversorgung steht in keinem Widerspruch zum ZEK.

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept ZEK mit Stand vom 2011 liegt in einer aktualisierten Fassung vom Juni 2016 vor. Die aktualisierte Fassung vom Juni 2016 ist von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen worden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte im Rahmen einer Stellungnahme vom 10.03.2017 ihr grundsätzliches Einverständnis zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ZEK mit. Da noch ein Dissens besteht, konnte eine Bekanntmachung bisher nicht erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE ist nicht vom Dissens zwischen dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen betroffen.

3.7.3 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE wird in der Maßnahmen- und Entwicklungskarte mit der Maßnahme „Straßenbäume erhalten bzw. ergänzen“ dargestellt.

Basierend auf dem Bestand wird in der Karte Spielplätze das Plangebiet der Versorgungsstufe 3 (0,25-0,4 m²/EW) mit mittlerer Dringlichkeitsstufe zugeordnet.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befanden sich zum Zeitpunkt der Planung die Geltungsbereiche folgender festgesetzter Bebauungspläne:

- Bebauungsplan XXII-3a (Grundstücke zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Str., und westlicher Grundstücksgrenze der Grundstücke Ferdinand-Schultze-Str. 1/45) mit dem Planungsziel der Festsetzung von Kerngebiet, allgemeinem Wohngebiet und öffentlicher Parkanlage.
- Bebauungsplan XXII-10 (Gelände zwischen Landsberger Allee 315/343, Ferdinand-Schultze-Str., Landsberger Allee (Straßenmitte) und Arendsweg) mit dem Planungsziel der Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXII-VE2 (für das Gelände zwischen Allendorfer Weg, Rhinstraße, Landsberger Allee und Ferdinand-Schultze-Straße) mit dem Planungsziel der Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus mit Werkstatt“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-49 VE (Grundstücke Landsberger Allee 364, Landsberger Allee 360/362 (teilweise) und Rhinstraße 157/163 (teilweise) einschließlich des südlich gelegenen Abschnitts der Bahntrasse mit dem Planungsziel der Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-94 VE (für eine Teilfläche des Geländes westlich Ferdinand-Schultze-Str. / südlich Schleizer Str.) mit dem Planungsziel der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet und Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befanden sich zum Zeitpunkt der Planung die Geltungsbereiche folgender im Verfahren befindlicher Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 11-61 (Grundstück Landsberger Allee 296) mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
- Bebauungsplan 11-96 (Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 364 (Flurstück 1046)) mit dem Planungsziel der Festsetzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel, Bau-/Gartencenter“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-49 VE-1 (Grundstücke Landsberger Allee 364, Landsberger Allee 360/362 (teilweise) und Rhinstraße 157/163 (teilweise) einschließlich des südlich gelegenen Abschnitts der Bahntrasse) mit dem Planungsziel der Erweiterung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-117 VE (Grundstück Landsberger Allee 323/339) mit dem Planungsziel der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten sowie der Sicherung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-118 VE (Grundstück Landsberger Allee 341/343) mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Wohngebietes und einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage mit Spielplatz)
- Bebauungsplan 11-123 (Grundstücke Landsberger Allee 358 (teilweise), Landsberger Allee 360, 362 sowie die südlich angrenzenden Flurstücke 1049 (Flur 110) und 3029 (Flur 11) mit dem Planungsziel der Festsetzung von Sondergebiet „Bau-, Garten-, Möbelfachmärkte

In der nachfolgenden Abbildung sind die Geltungsbereiche der festgesetzten Bebauungspläne (in rot) und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne, die sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ebenfalls in Aufstellung (in blau) befanden, dargestellt.

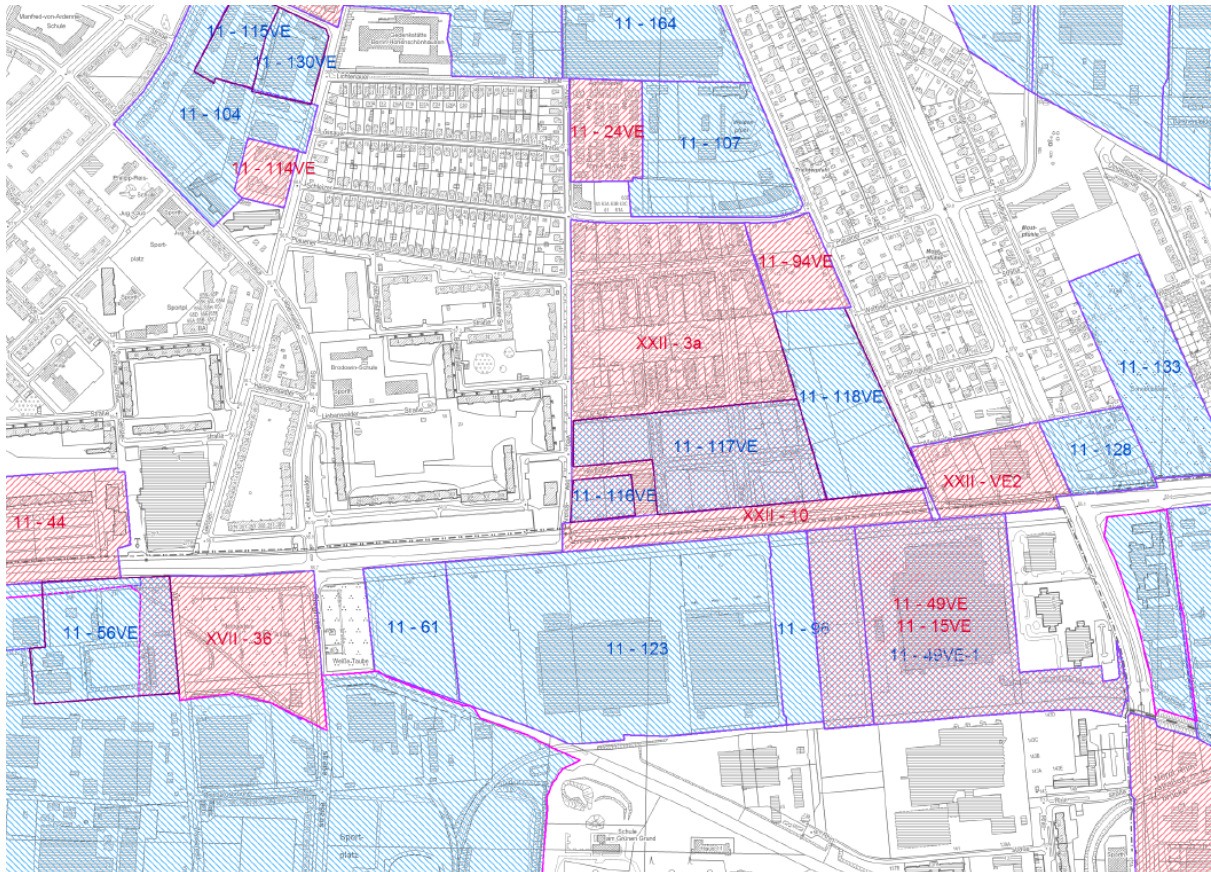


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Fis-Broker o.M., Darstellung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Planungsumfeld, Zugriff am 20.05.2021.

3.9 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“¹⁹ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine landesweit einheitliche Basis. Es zielt auf die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Begünstigten der Planung für Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge von Wohnungsbauprojekten sind.

Neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung fehlt bei Wohnungsbauprojekten häufig auch eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, die deren Voraussetzung bzw. Folge ist. Das Land Berlin kann die Kosten für eine ausreichende Erschließung und eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur derzeit nicht allein aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken.

¹⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.), Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Berlin, November 2018.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll auch die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen verbessert werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bzw. entwickelt wird. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld soll der Projektträger Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von grundsätzlich 25 Prozent der geplanten Wohnungen übernehmen.

Als Grundlage dafür dienen die jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2017 hat die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Frau Lompscher über die Erhöhung der Quote für die Mietpreis- und Belegungsbindung von Wohnraum im Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung von 25 % der Wohnungen auf 30 % der Geschossfläche Wohnen informiert. Gleichzeitig erfolgte die Mitteilung einer Übergangsregelung, die für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen bis einschließlich den 31. Juli 2018 galt. Von der Übergangsregelung wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-116 VE Gebrauch gemacht und der Durchführungsvertrag wurde vor dem 31.07.2018 überzeichnet.

Eine kurzfristige Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ war anzuwenden, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit des Wohnbauvorhabens erforderlich ist. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts sind Wohnungen unzulässig. Der Vorhabenträger hat sich in seiner Grundzustimmung vom 10.06.2015 zur Anwendung des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für das Projekt Landsberger Allee 315-319 bereiterklärt.

Für die Ermittlung der Angemessenheit der Verpflichtungen nach dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung erfolgte eine Berechnung anhand des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit. Der Prüfung wurde die durch den Vorhabenträger projektierte Geschossfläche (einschließlich des Staffelgeschosses) zu Grunde gelegt. Zusätzliche Vorhabenkosten gingen in die Berechnungstabelle zur Angemessenheitsprüfung nicht ein. Die Angemessenheitsprüfung des Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung hat ergeben, dass sich die aus dem Berliner Modell ergebenden Verpflichtungen und die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten angemessen sind. Damit ist die Anwendbarkeit des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gegeben.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde im November 2018 fortgeschrieben.

Nähere Informationen über die Auswirkungen der vorliegenden Planung können dem Kapitel IV.3 („Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“) entnommen werden.

3.10 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Das Baulastenverzeichnis weist für das Plangebiet keine planungsrechtlich relevanten Eintragungen auf.

Im Grundbuch der Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE (Blatt 2788N) sind Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) ein-

getragen. Die Grunddienstbarkeiten berechtigen Eigentümer von in und außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Grundstücken (Grundstücksblätter 2787 N, 2788 N, 2789 N, 2792 N) über die Grundstücke zu gehen, sie zu befahren sowie auf dem Grundstück Leitungen zu nutzen.

Die zuständigen Medienträger teilten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE mit, dass keine übergeordneten Leitungen direkt über das Baugebiet führen. Die übergeordneten Bestandsleitungen sind den öffentlichen Straßenräumen zuzuordnen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Planerische Vorgeschichte

Die Grundstücke Landsberger Allee 315/319 liegen innerhalb der ehemaligen Gärtnereien, deren Nutzung 1992 aufgegeben wurde. Die Betriebseinrichtungen, überwiegend großflächige Gewächshäuser, wurden vollständig abgetragen. Das ehemalige Betriebsgelände wurde an private Investoren verkauft.

Zunächst wurde ein Antrag auf planungsrechtlichen Bauvorbescheid gemäß § 34 BauGB zur Errichtung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden auf einem Grundstück entlang des Arendswegs zwischen Landsberger Allee und Schleizer Straße abgelehnt.

Aufgrund der zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wurde ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ausgelöst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XXII-3 sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung der brachgefallenen Flächen der ehemaligen Gärtnerei gewährleistet und planungsrechtlich gesichert werden.

Nach Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans wurde auf dessen Grundlage der Beschluss des Bezirksamts vom 16. Juni 1992 zur Aufstellung des Bebauungsplans XXII-3 gefasst. Planungsziel war die Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für den Wohnungsbau und die Festsetzung einer Fläche für einen Schulstandort. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde das städtebauliche Seminar „Weiße Taube“ durchgeführt, das in einem von allen Beteiligten mitgetragenen städtebaulichen Konsensplan mündete. Als wesentliche Konsenspunkte enthielt dieser Plan die städtebauliche Figur sowie Aussagen zur Bauweise, Bebauungsdichte und Nutzungsverteilung.

Im Zuge der weiteren Grundstücksentwicklung wurden durch private Umlegung 27 neue Baugrundstücke gebildet. Für eine ca. drei Viertel umfassende Teilfläche schlossen das Land Berlin und die Investorengemeinschaft ein städtebauliches Vertragswerk ab. Der in diesem Teil des Plangebiets beabsichtigte Wohnungsbau wurde auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt und bis zum Jahr 1998 fertiggestellt. Neben zwei Kindertagesstätten wurden außerdem die öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Erschließungsflächen sowie die zentrale öffentliche Parkanlage realisiert.

Mit Beschluss des Bezirksamts vom 05. Juli 2005 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3 in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXII-3a und XXII-3b geteilt. Das vorhandene städtebauliche Konzept sollte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3a beibehalten werden und damit das Ziel, entlang der Landsberger Allee bis zur bereits realisierten Wohnbebauung Voraussetzungen für eine Blockstruktur zu schaffen, die im Einklang mit der Umgebungsbebauung steht und der stadträumlichen Lage gerecht wird. Das Land Berlin sollte damit auch in die Lage versetzt werden, den Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertragswerk nachzukommen.

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan XXII-3a liegen nachfolgend benannte Planungsziele zugrunde:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung
- Städtebaulich gewünschte Verdichtung und Aufwertung entlang der Landsberger Allee
- Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche
- Stärkere räumliche Verflechtung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Sicherung der verkehrlichen Anbindung und der inneren Erschließung, durch die zusätzliche Belastungen für das Umfeld weitgehend vermieden werden
- Sicherung der Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (hinsichtlich der Jugendfreizeiteinrichtung auch über das Plangebiet hinaus)
- Sicherung und Verbesserung der Grün- und Freiflächenversorgung
- Verpflichtung der privaten Grundstückseigentümer zur Realisierung eines gemeinsamen, ortsverträglichen städtebaulichen Konzepts

Erläuternd wird in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan XXII-3a ausgeführt, dass aufgrund der guten Verkehrsanbindung das Gelände an der Landsberger Allee für eine verhältnismäßig hohe Konzentration von Arbeitsstätten – insbesondere aus dem Dienstleistungssektor – geeignet ist. Dagegen war die ursprünglich verfolgte Intention, durch die Planung einen nachhaltigen Beitrag zur Deckung eines dringenden Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten für die Berliner Bevölkerung zu leisten, aufgrund der damals erfolgten demographischen und ökonomischen Entwicklung der Stadt, insbesondere angesichts der immobilienwirtschaftlichen Situation, nicht mehr von der ursprünglichen Relevanz.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE hat sich dagegen die ca. zehn Jahre zuvor beschriebene Situation deutlich verändert. Mittlerweile besteht auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein dringender Bedarf an Neubauwohnungen (siehe hierzu Kap. I 3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025).

Eine Umsetzung der bisherigen Planungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XXII-3a konnte auf den Flächen entlang der Landsberger Allee bisher nicht erfolgen. Allein das geplante Blockraster ist nach Fertigstellung der geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen erkennbar. Das einzige bisher realisierte Bauvorhaben im Umfeld der Vorhabengrundstücke ist das Mietlager der Pickens Storage GmbH auf dem Grundstück Landsberger Allee 321.

Die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO in Wohnnutzungen ist vor dem Hintergrund der oben angezeigten Entwicklungen begründbar.

4.2 Städtebauliches Konzept

Grundlage des städtebaulichen Konzepts bildet die im Auftrag des Vorhabenträgers „Lichtenberg Berlin 8 B.V.“ von Deluse Architekten erstellte Vorplanung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes auf den Grundstücken Landsberger Allee 315/319 (siehe hierzu Anlage C.4 „Lageplan zum Bauantrag“ S.150 (Originalmaßstab 1:250)).

Das Baukonzept sieht eine 6-geschossige Blockrandbebauung mit Staffelgeschoss vor, die parallel zu den umliegenden Straßen verläuft. Der Blockrand weist entlang der Heldburger Straße eine ca. 24 m breite Öffnung auf. Der Bereich der Öffnung wird durch die Zufahrt zur Tiefgarage sowie gemeinschaftlicher Fahrradabstellanlagen geschmälert. Die gemeinschaftlichen Fahrradabstellanlagen ordnen sich östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze zum bestehenden Mietlager an. Die nach Süden und Westen hin geschlossene Baustruktur trägt zur Schaffung eines vom umgebenden Verkehrslärm abgeschirmten

Wohnhofes im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus bei. Wohnungen entlang der Landsberger Allee verfügen über „durchgesteckte Grundrisse“ mit zum Wohnhof hin ausgerichteten Aufenthaltsräumen.

Die Regelgeschosse des geplanten Wohngebäudes weisen eine Tiefe von 13,50 m auf. Das ca. 9-10 m tiefe Staffelgeschoss ist von der Hauptfassade allseitig zurückgesetzt, so dass den Wohnungen beidseitig Dachterrassen vorgelagert werden können. Entlang der Landsberger Allee erfolgt ein grenzständiger Anbau an die Außenwand des Mietlagers.

Durch das Wohngebäude werden ca. 2.600 m² Grundstücksfläche überbaut. Die Fläche der Regelgeschosse (1.-6. Vollgeschoss) umfasst zusammen mit dem Staffelgeschoss rd. 16.750 m².

Die durchschnittliche Geländeoberkante liegt bei rund 60 m über NHN. Die Höhe des 6. Vollgeschosses beträgt ca. 80 m über NHN (ca. 20 m über GOK) einschließlich Attika, die Oberkante des Staffelgeschosses liegt bei rd. 82 m über NHN.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Hauszugänge von der Landsberger Allee, dem Arendsweg und der Heldburger Straße. Zugänge zu den Treppenhäusern sind mehrheitlich auch hofseitig vorhanden. Die Unterbringung der Mieterkeller ist im Untergeschoss entlang des Arendsweges sowie im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) entlang der Landsberger Allee vorgesehen.

Der Wohnhof soll ausschließlich einer privaten Nutzung vorbehalten sein. Erdgeschosswohnungen mit Süd- und Ostausrichtung erhalten einen Zugang zu vorgelagerten Terrassen. In den Regelgeschossen (2.-6. Vollgeschoss) wird jede zweite Wohnung mit einem Balkon ausgestattet, der zum Wohnhof ausgerichtet ist.

Der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit 69 Stellplätzen untergebracht werden, so dass vom Parksuchverkehr ausgehende Immissionen auf den Grundstücksfreiflächen und im Umfeld der Grundstücke vermieden werden können. Die Zufahrt befindet sich im Bereich der Blocköffnung an der Heldburger Straße. Die Tiefgarage ist ringförmig angelegt und wird über eine getrennte Ein- und Ausfahrt erschlossen. Der durch die Tiefgarage unterbaute Hofbereich einschließlich der Tiefgaragenzufahrt umfasst eine Fläche von ca. 1.060 m².

Das Freianlagenkonzept sieht eine Gliederung der Grundstücksfreiflächen in zwei Teilbereiche vor: die Vorgartenbereiche entlang der Straßen und der Innenhof.

Im Vorgartenbereich befinden sich Zugänge zu den Hauseingängen mit Abstellflächen für Fahrräder. Die geplanten Strauchflächen gewährleisten eine ganzjährige Begrünung. Je ein Müllstandort mit Unterflur-Containern wird entlang der Landsberger Allee (Anliegerstraße) und des Arendsweges angeordnet. Die Müllstandorte werden mit einer Heckenpflanzung eingegrahmt, um einen direkten Einblick aus den Wohnungen im Erdgeschoss (Hochparterre) zu verhindern.

Die Gestaltung des Hofbereiches wurde inspiriert von der früheren Nutzung des Grundstücks als Gärtnereifläche. Ein Gehweg mit breitem Rasenstreifen erschließt die hofseitigen Hauseingänge. Gehweg und Rasenflächen sind für die Feuerwehr befahrbar. Die Mieter-Terrassen erhalten einen Sichtschutz aus Hecken- und Wandelementen (Rankkonstruktion als Sichtschutz). Das Kernstück des Innenhofes bildet eine rechteckige Fläche mit Spiel- und Sitzbereichen. Durch die Konzeption und die gliedernden Hecken entstehen Einzelbereiche, die sowohl Bewegung und Kommunikation ermöglichen als auch ruhige Rückzugsorte darstellen. Der zentrale Bereich des Innenhofs sieht einen Spielplatz für Kinder im Alter von 3-6

Jahren, einen Aufenthaltsbereich mit Spieltischgruppen und Pflanzbeete sowie einen Spielplatz für ältere Kinder (6-12 Jahre) vor. Im östlichen Bereich schließt eine Spielfläche für Jugendliche, die direkt an das Mietlager außerhalb des Geltungsbereichs angrenzt, an. Eine weitere Spielfläche befindet sich im Bereich der Heldburger Straße westlich der Tiefgaragenzufahrt. Hier ist eine Spielwiese mit Balancierbalken und Hängematten vorgesehen.

Ein liches, grünes Dach aus Baumkronen macht die Garten-Anlage auch von den Sitzplätzen der Balkone aus erlebbar.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage und die Feuerwehzufahrt zum Innenhof befinden sich an der Heldburger Straße.

Der Spielflächennachweis erfolgt gemäß der Berliner Bauordnung. Die Spielbereiche bestehen aus fünf Teilflächen: zwei Spielflächen in der Mitte des Innenhofes für die Altersgruppen 3-6 Jahre und 6-12 Jahre, eine Spielwiese im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs, eine Spielfläche für Jugendliche nahe dem östlich anschließenden Mietlager sowie einer Spielbahn, die sich mit der Feuerwehrumfahrung überlappt. Mittels räumlicher Untergliederung und der Ausstattung mit verschiedenen Spielgeräten wird ein differenziertes Spielangebot geschaffen. Durch die Integration von Sitzbereichen wird darüber hinaus ein Aufenthaltsangebot für alle Mieter geschaffen und insbesondere für ältere Anwohner.

Die Unterbringung der gemäß Bauordnung erforderlichen Fahrradabstellplätze erfolgt im Eingangsbereich entlang der Landsberger Allee (Anliegerstraße) und des Arendsweges. Ein weitaus größerer Anteil wird im Hofbereich der geplanten Bebauung angeordnet. Im Hof sind Fahrradbügel parallel zu den geplanten Baukörpern im Bereich der Eingänge und Mieter-Terrassen vorgesehen.

Im östlichen Teil der Grundstücksfreifläche parallel zum bestehenden Mietlager sind weitere Fahrradstellplätze angeordnet. Ein Großteil dieser Fahrradabstellplätze wird in Fahrradboxen untergebracht.

Die Vegetationsflächen bieten ein breites Spektrum an Pflanzenformen wie groß- und klein-kronige Bäume, Solitärsträucher, formale Hecken, bodendeckende Stauden- und Gräser-Pflanzungen und Rasenflächen. Das Staffelgeschoss erhält auf 50% der Dachflächen eine intensive Begrünung.

Mit dem geplanten Vorhaben wurde ein tägliches Verkehrsaufkommen im MIV in Höhe von 380 Kfz/24h ermittelt. Es ist insgesamt zu erwarten, dass Beeinträchtigungen verkehrlicher Belange vermieden werden können (siehe Kap. IV.4 „Auswirkungen auf den Verkehr“ S. 109).

4.3 Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Landsberger Allee ist von erhöhten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr auszugehen. Gemäß Strategischer Lärmkarte treten entlang der zur Landsberger Allee ausgerichteten Südfassaden des geplanten Wohnbauvorhabens Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 68 dB(A) auf.²⁰ Während des Nachtzeitraums erreichen die prognostizierten Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A).²¹

²⁰ FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 29.04.2020.

²¹ FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 29.04.2020.

Bezüglich der nahe gelegenen Straßenbahntrasse geht aus der strategischen Lärmkarte hervor, dass die Pegel am Tage bei maximal ca. 63 dB(A)²² und im Nachtzeitraum bei maximal ca. 55 dB(A)²³ liegen.

Der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt festgelegte Schwellenwert von 53 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird somit überschritten. Gemäß Rundschreiben Nr. 2/2016 wird bei einer Überschreitung der Beurteilungspegel L_r ca. ≥ 58 dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten die Aufnahme einer Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Zur Bewältigung der mit den Überschreitungen einhergehenden Konflikte ist eine eingehende Beurteilung der Lärmsituation erforderlich. Eine Verlagerung auf die Ebene der Genehmigungsplanung ist nicht zulässig.

Hierzu erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Peutz Consult.²⁴ Gegenstand der Untersuchung waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation in der Umgebung (siehe hierzu Kap. I 4.3.1).

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe wurde der Untersuchungsumfang des Schallgutachtens um den potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm ergänzt (siehe hierzu Kap. I.4.3.2). Weiterhin wurde die schalltechnische Untersuchung²⁵ hinsichtlich der aktuellen Verkehrsprognosedaten 2030 der zuständigen Senatsverwaltung fortgeschrieben.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden die Schallimmissionen durch die geplante Tiefgarage im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet 11-116 VE in der Umgebung betrachtet.²⁶ Die Immissionsberechnungen ergaben für das Umfeld des Plangebietes, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Auch die zulässigen Maximalpegel werden hier nicht überschritten.

Drei Freifeldimmissionsorte auf der gegenüberliegenden Seite der Tiefgaragenaus- und Einfahrt nördlich der Heldburger Straße zeigten die Einhaltung der zulässigen Maximalpegel sowie die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete auf.

An den betrachteten Immissionsorten am projektierten Plangebäude werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowie die zulässigen Maximalpegel am Tag eingehalten. Im Nachtzeitraum kommt es an den Immissionsorten in der Nähe der Tiefgaragenausfahrt zu Überschreitungen um bis zu 2 dB(A). Die berechneten Maximalpegel im Nachtzeitraum überschreiten darüber hinaus die Richtwerte der TA Lärm für Maximalpegel von 60 dB(A) je nach Lage zur Tiefgaragenausfahrt zwischen 3 dB(A) und 17,6 dB(A).

Zum Schutz der geplanten schutzbedürftigen Nutzung im Plangebäude ist nach Einschätzung des Gutachtens eine hochabsorbierende Verkleidung der Innenseiten und Decke der Tiefgaragenausfahrt empfehlenswert. Trotz dieser Maßnahmen ist jedoch nicht davon auszugehen,

²² FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßen-/U-Bahnverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 29.04.2020.

²³ FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Straßen-/U-Bahnverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 29.04.2020.

²⁴ Peutz consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE in Berlin Lichtenberg, 14.06.2018 (Druckdatum).

²⁵ Peutz consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE in Berlin Lichtenberg, 17.01.2020.

²⁶ Peutz consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE in Berlin Lichtenberg, 17.01.2020.

dass das Maximalpegelkriterium der TA Lärm am Plangebäude selbst eingehalten werden wird.

Weiterhin erfolgte eine gutachterliche Einschätzung²⁷ zu den Innenpegel in den Wohnbereichen neben dem „Pickens Selfstorage“, da Geräusche im Inneren des Pickens-Selfstorage durch die direkt angrenzenden Wohnungen des Plangebäudes als Körperschall übertragen und in den Innenräumen hörbar werden könnten.

Durch Ergreifung bauakustischer Maßnahmen wie eine entsprechende Schalldämmung zwischen den Giebelwänden der Gebäude mit getrennten Fundamenten und bei Vermeidung von Körperschallbrücken kann jedoch nach Einschätzung des Gutachters ein entsprechender Innenpegel nach den Vorgaben der TA Lärm (vergl. Abschnitt 4.2.1) sichergestellt werden. Eine entsprechende Auslegung der Schalldämmung zwischen den Giebelwänden ist Teil der konkreten Planung im Bauantragsverfahren.

4.3.1 Verkehrslärm

Die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes erfolgte rechnerisch unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastung der Straßen- und Schienenverkehrswege mit einem digitalen Simulationsmodell. Die rechnerisch ermittelten Verkehrslärmimmissionen wurden im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 geprüft.

Zur Untersuchung des Verkehrslärms wurde eine gutachterliche Einschätzung²⁸ zur zukünftigen Verkehrsbelastung mit Umsetzung der Planung zu Grunde gelegt. Weiterhin wurden Prognosewerte für 2030 einbezogen.²⁹

Hinsichtlich des Schienenverkehrs wurden die durch die Straßenbahnvorbeifahrten in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebiets (Linie M6 / M16) verursachten Schallemissionen nach der Richtlinie Schall 03-2012 berücksichtigt. Der sogenannte Schienenbonus von 5 dB(A) wurde bei der Berechnung der Beurteilungspegel für den von den Straßenbahnen verursachten Schienenverkehrslärm nicht berücksichtigt.

Ausgehend von den berechneten Emissionspegeln wurde die Immission in Form des Beurteilungspegels an Immissionsorten berechnet.

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen erfolgten für Einzelpunkte an den Fassaden der Plangebäude (IP 1-11), getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen erfolgten sowohl für den Fall einer Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Plangebäude als auch ohne deren abschirmende Wirkung (freie Schallausbreitung). Es wurde darüber hinaus der Fall ohne die Berücksichtigung des Mietlagers (Selfstorage) betrachtet, um dessen abschirmende Wirkung zu ermitteln.

Einzelpunktberechnungen wurden auch für insgesamt 7 Immissionspunkte im Umfeld des Plangebiets (IP 15 - 21) durchgeführt. Hierbei wurde eine Berechnung der Verkehrslärmimmissionen für den „Prognose-Ohne-Fall“ und für den „Prognose-Mit-Fall“ durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können.

²⁷ Peutz consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE in Berlin Lichtenberg, 17.01.2020.

²⁸ StadtPlan Ingenieur GmbH, Herr Prof. Dr.-Ing. Herbert Staadt, Einschätzung zur Verkehrsverteilung vom 05.08.2016.

²⁹ Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung Verkehr | IV A WB D: B-Plan 11-116 – Verkehrszahlenprognose 2030 – DTV, E-Mail vom 27.09.2019.

Berechnungsergebnisse

An nahezu allen betrachteten Immissionsorten kommt es zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich vor allem durch den Straßenverkehrslärm an der zur Landsberger Allee zugewandten Seite der Plangebäude mit Beurteilungspegeln von bis zu 70,3 dB(A) am Tag und 64,6 dB(A) in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden hier um bis zu 15,3 dB bzw. 19,6 dB überschritten.

An den Fassaden der Plangebäude in Richtung Arendsweg liegen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tag bei bis zu 12,7 dB bzw. 16,9 dB in der Nacht.

Durch die geplante blockartige Bebauung entlang der Landsberger Allee, des Arendswegs und der Heldburger Straße werden jedoch die dahinterliegenden Fassaden effektiv vom Verkehrslärm abgeschirmt und vergleichsweise ruhige Innenhoflagen geschaffen. An den zu den Innenhöfen orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Wesentlichen eingehalten bzw. um maximal 1,8 dB überschritten.

Die höchsten Beurteilungspegel liegen mit Werten von bis zu 67,9 dB(A) am Tag und 62,2 dB(A) in der Nacht am Immissionsort 16 vor.

Die Landsberger Allee ist eine der Hauptverkehrsadern der Berliner Innenstadt. Die Immissionsorte in ihrem Einzugsbereich (z.B. IP 15-18) weisen die höchsten Überschreitungen auf. Im Vergleich zum Prognose-Ohne-Fall steigen die Verkehrszahlen im Prognose-Mit-Fall durch den Ziel- und Quellverkehr nur am Immissionsort 15 um 0,2 dB(A) an. Gemäß Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 ist eine solche Pegelzunahme selbst bei hohen Beurteilungspegeln >65/55 dB(A) noch als gering zu bewerten. Der relative Anteil des Mehrverkehrs auf den ohnehin schon stark befahrenen Straßen Landsberger Allee und Arendsweg fällt gering aus. An den übrigen betrachteten Immissionsorten kommt es bedingt durch die abschirmende Wirkung der Plangebäude sogar zu einer Pegelminderung an den Gebäuden in der Umgebung.

Die vorliegenden Ergebnisse führen zu der Einschätzung, dass keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld durch den Verkehrslärm vorliegen. Der Einfluss des planbedingten Mehrverkehrsaufkommens ist hier mit maximal 0,2 dB marginal.

4.3.2 Gewerbelärm

Grundlagen

Die Ermittlung der Schallimmissionen erfolgt rechnerisch getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum auf Grundlage vorhandener Messdaten / Literaturdaten sowie unter Berücksichtigung der Planunterlagen.

Die immissionsrelevanten Geräuschquellen werden im Simulationsmodell in Form von Ersatzlinien-, Ersatzpunkt- und Ersatzflächenschallquellen berücksichtigt. Für nachfolgende Betriebe wurden die Nutzungen berücksichtigt:

- Ikea-Möbelhaus, Landsberger Allee 364
- Globus Baumarkt, Landsberger Allee 360-362
- Bebauungsplan 11-123 (Höffner+Sconto), Landsberger Allee 358 (Planung)
- Mietlager „Pickens Storage“ (Selfstorage), Landsberger Allee 321

Bei den innerhalb der vorliegenden Untersuchung berücksichtigten immissionsrelevanten Gewerbelärmquellen handelt es sich um

- Fahrt-, Rangier- und Abstellvorgänge von Lkw (Lieferverkehr),
- Fahrt-, Rangier- und Abstellvorgänge von Transporter-Lieferverkehr,
- Fahrt- und Parkbewegungen von Pkw auf Parkplätzen,
- Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen in Einkaufswagenboxen,
- Verladevorgänge im Bereich von Anlieferungen etc.,
- Haustechnische und zusätzliche Anlagen (Lüfter, Müllpressen etc.).

Zur Bestimmung der Frequentierungen der Gewerbe durch Lkw, Pkw und Transporter etc. wurden Planunterlagen zu Bebauungsplänen, schalltechnische Gutachten, Betriebsbeschreibungen, Angaben der Betreiber sowie Erfahrungswerte herangezogen.

Die Beurteilungsschalleistungspegel der Geräuschquellen des geplanten Höffner und Sconto Möbelmarktes wurden einer schalltechnischen Untersuchung entnommen, die durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft erarbeitet wurde.

Berechnungsergebnisse

Wie die Berechnungsergebnisse für die an Fassaden im Plangebiet zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen zeigen, werden die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) im Tageszeitraum und 40 dB(A) im Nachtzeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Auch die maximal zulässigen Spitzenpegel werden nicht überschritten.

Die Immissionsberechnungen zur Ermittlung der Tiefgaragenimmissionen in der Umgebung erfolgten getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum geschossweise für die festgelegten Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes.

Bei den Berechnungen wurden die Immissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe berücksichtigt. Den Ergebnissen der Immissionsberechnungen im Umfeld des Plangebietes ist zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Theoretisches Entwicklungspotenzial Grundstück des Mietlagers „Pickens Storage“

Weiterhin wurde ebenfalls die Möglichkeit einer Nutzungsänderung auf dem benachbarten Grundstück des bestehenden Mietlagers „Pickens Storage“ (Selfstorage) mit der Flurstücksnummer 129 (Landsberger Allee 321) gutachterlich geprüft.

Innerhalb des benachbarten Grundstücks ist im Bebauungsplan XXII-3a ein Kerngebiet festgesetzt, sodass es mit der theoretischen Nutzungsaufgabe des Mietlagereigentümers möglich wäre, eine andere emittierende Kerngebietenutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes XXII-3a aufzunehmen. Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme wurde daher die Möglichkeit betrachtet, dass eine andere emittierende Gewerbenutzung im festgesetzten Kerngebiet die bestehende Gewerbenutzung des Mietlagers innerhalb des benachbarten Flurstücks 129 ersetzt. Um das theoretische Entwicklungspotenzial des benachbarten Grundstücks (Mietlager) zu ermitteln, wurde daher eine Gewerbelärberechnung mit einer Flächenschallquelle auf dem benachbarten Grundstück durchgeführt. Die Berechnung wurde mit der Planungssituation des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE einschließlich des bestehenden Mietlagergebäudes verglichen. Im Gutachten wurde folglich ermittelt wie hoch die Einschränkungen für das Grundstück mit der bestehenden Nutzung eines Mietlagers hinsichtlich zukünftiger Emissionen aufgrund der heranrückenden

Wohnbebauung sind. Hierbei wurde eine maximal mögliche Schalleistung einer Flächenschallquelle gemäß der TA-Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 im Hinblick auf eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet und Ermittlung der maximal möglichen Schalleistung im Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Bestandssituation ermittelt. Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass der maximal mögliche Immissionsrahmen für eine anderweitige Gewerbenutzung um 4,2 dB(A) am Tag und 2,5 dB(A) in der Nacht höher liegt als es die geplante Wohnbebauung mit dem vorhandenen Mietlager vorsieht. Die Nutzungsänderung, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE möglich werden soll, schränkt somit das Nachbargrundstück theoretisch ein. Dennoch kann durch eine geeignete Gebäudestellung erzielt werden, dass die maßgebliche Emissionsquelle abgeschirmt wird.

Mit der Baukörperstellung des bereits bestehenden Mietlagers und der geplanten Wohnnutzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE wird deutlich, dass grundsätzlich eine Koexistenz von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung auch ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Folglich wird ein Verzicht auf die Wohnnutzung auf einem erheblichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE zugunsten einer hypothetischen Nutzungsaufgabe des bestehenden Gewerbes und einer hypothetischen stärker emittierenden Gewerbenutzung, die den ermittelten Immissionsrahmen (4,2 dB(A) am Tag und 2,5 dB(A)) ausschöpft, als unangemessen betrachtet. Zudem ist anzuführen, dass ein erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht, dem mit der Planung begegnet werden kann, sodass an der geplanten Überbaubarkeit zur Schaffung von Wohnraum festgehalten werden soll.

Ferner ist auch im Falle einer anderweitigen gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 129 anzuführen, dass zum gegebenen Zeitpunkt neben der Errichtung eines lärmrobusten Städtebaus auch weitere Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzwand, getroffen werden können.

4.4 Planungsalternativen

Alternative Planungen lagen in Verbindung mit dem Bebauungsplan XXII-3a vor (siehe hierzu Kap. I 2.4). Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE war ein Kerngebiet (MK 2.1) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Für das Baugebiet werden hier hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung Wohnnutzungen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Die maximal zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen wird zeichnerisch durch Baukörperausweisung gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Die von der Baulinie und der Baugrenze umgrenzten Flächen sind ohne weitere städtebauliche Einschränkungen überbaubar. Die maximal zulässige Größe der Geschossfläche wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch Festsetzung auf 23.009 m² beschränkt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Traufhöhe mit 84,0 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Damit verbunden ist eine zwingende Festsetzung von 6 zulässigen Vollgeschossen innerhalb der Fläche zwischen Baulinie und Baugrenze. Die Wahl einer zwingenden Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, eine einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen. Innerhalb der Baugrenze werden 6 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die äußeren Bauungskanten des Baugebiets werden in Form einer Baukörperausweisung als Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die Einhaltung einheitlicher Baufluchten zu sichern, die aus dem berlintypischen und klar gegliederten orthogonalen Blockkonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans abgeleitet sind.

Für das Kerngebiet MK 2.1 wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Darüberhinausgehende konkretisierende Planungen lagen für den Bereich des Plangebiets zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE nicht vor.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE weichen insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erheblich vom Bebauungsplan XXII-3a ab. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE sieht vornehmlich die Schaffung von Wohnungen vor und berücksichtigt damit die erhebliche Wohnungsnachfrage in Berlin. Mit den Festsetzungen werden damit bestehende Wohnungsbaupotenziale im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans effektiv genutzt, sodass mit der Planung ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet wird. Das Nutzungsmaß wird ebenfalls durch die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan gering erhöht. Die erhöhte bauliche Dichte ermöglicht zum einen, dass durch eine geschlossene und hohe Bebauung eine Lärmabschirmung zugunsten ruhiger Innenbereiche erzielt werden kann und zum anderen wird die Bereitstellung einer hohen Anzahl von dringend benötigten Wohnungen ermöglicht.

II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Intention des Plans

Das ca. 6.530 m² umfassende Plangebiet mit den Grundstücken Landsberger Allee 315/319 ist Teil des großflächigen Areals der ehemaligen Gärtnereiproduktionsgenossenschaft „Weiße Taube“, deren Betriebsflächen sich ursprünglich über das Gebiet zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße erstreckten. Die Betriebseinrichtungen, zu denen überwiegend großflächige Gewächshäuser zählten, wurden ab 1992 nicht mehr genutzt und dann vollständig abgetragen. Eine Reaktivierung der früheren Nutzung war nicht möglich. Zur Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung des Areals wurde eine umfassende städtebauliche Neuordnung angestrebt, auf deren Grundlage schließlich der Bebauungsplan XXII-3a am 30. Juli 2009 in Kraft getreten ist, in dessen Geltungsbereich sich die Grundstücke Landsberger Allee 315/319 befinden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE ein Kerngebiet vor. Eine Umsetzung des Plans konnte auf den Flächen entlang der Landsberger Allee jedoch nicht erfolgen. Nur das geplante Blockraster ist nach Fertigstellung der geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen erkennbar. Das einzige bisher realisierte Bauvorhaben im Umfeld der Vorhabengrundstücke Landsberger Allee 315/319 ist das Mietlager der Pickens Storage GmbH auf dem Grundstück Landsberger Allee 321.

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnungsneubau sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen auf den bisher brachliegenden und ungenutzten Flächen der Grundstücke Landsberger Allee 315/319 geschaffen werden. Zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens ist anstelle der bisherigen Kerngebietsfestsetzung gemäß dem Bebauungsplan XXII-3a nun eine Wohnnutzung festgesetzt.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Verhältnis zur stark befahrenen Landsberger Allee, die Anforderungen an eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die Belange der Weiterentwicklung des Ortsbildes, des Verkehrs und des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg im Süden des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen unmittelbar nördlich der Landsberger Allee. Die Landsberger Allee ist eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen zwischen der östlichen Berliner Innenstadt und den nordöstlichen Außenbezirken Berlins. Das Plangebiet ist nach der Beräumung der ehemaligen Betriebsanlagen der Gärtnereiproduktionsgenossenschaft unbebaut geblieben. Dies gilt auch für die östlich und nordöstlich angrenzenden Brachflächen.

Westlich wird das Plangebiet vom Arendsweg begrenzt, nördlich von der Heldburger Straße. Auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Landsberger Allee 321 wurde 2012 ein Mietlager errichtet. Das Baugrundstück wurde unter voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze grenzständig durch das Mietlager überbaut. Das 6-geschossige Mietlager weist zu den Grundstücken Landsberger Allee 315/319 hin eine 60 m lange und durchgehend glatte Fassade auf, die optisch nur durch Farbanstrich gegliedert ist.

Der Bereich westlich des Arendswegs ist durch ein Ende der 1970er Jahre errichtetes Neubaugebiet in Plattenbauweise geprägt. Bestimmende Elemente sind das 18-geschossige

Punkthochhaus im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Arendsweg sowie nordwestlich daran angrenzende langgestreckte 10-geschossige Wohnscheiben.

Südlich der Landsberger Allee erstreckt sich ein großflächiges Gewerbegebiet mit zwei Möbelhäusern und einem Baufachmarkt, denen großflächige Stellplatzanlagen vorgelagert sind.

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Baukonzept (s. Kap. I. 4.2) sieht eine 6-geschossige Blockrandbebauung mit Staffelgeschoss vor, die parallel zu den umliegenden Straßen verläuft. Der Blockrand weist entlang der Heldburger Straße eine ca. 24 m breite Öffnung auf. Im Bereich der Öffnung zwischen dem bestehenden, östlich gelegenen Mietlager (außerhalb des Geltungsbereichs) und dem geplanten Wohngebäude ist die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt sowie die Errichtung von Fahrradabstellanlagen geplant. Das Staffelgeschoss ist von der Hauptfassade allseitig zurückgesetzt, so dass den Wohnungen beidseitig Dachterrassen vorgelagert werden können. Entlang der Landsberger Allee erfolgt ein grenzständiger Anbau an die Außenwand des Mietlagers.

Unterhalb des Gebäudes ist ein vollflächiges Kellergeschoss vorgesehen, das über die Gebäudefläche hinaus in den Innenhof ragt.

Der Wohnhof soll ausschließlich einer privaten Nutzung vorbehalten sein. Erdgeschosswohnungen mit Süd- und Ostausrichtung erhalten einen Zugang zu vorgelagerten Terrassen. In den Regelgeschossen (2.-6. Vollgeschoss) wird jede zweite Wohnung mit einem Balkon ausgestattet, der zum Wohnhof ausgerichtet ist.

Der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, die ringförmig angelegt und über eine getrennte Ein- und Ausfahrt erschlossen wird. Die Tiefgaragenfläche ragt als unterbaute Fläche in den Hofbereich hinein.

Das Freianlagenkonzept sieht die Anlage von Vorgartenbereichen und eine gärtnerische Gestaltung des Innenhofs mit Spielbereichen und einem Aufenthaltsangebot für Bewohner aller Altersgruppen des Wohnblocks vor. Das Staffelgeschoss soll eine intensive Dachbegrünung erhalten.

Festsetzungen des Plans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE sind Wohnnutzungen entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Zur Förderung freiberuflich Tätiger sind innerhalb der Wohngebäude untergeordnet auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig. Dies gilt auch für sonstige Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art wie freiberuflich Tätige ausüben. Untergeordnet und mit Beschränkung auf das 1. Vollgeschoss sind auch soziale und kulturelle Nutzungen zulässig. Ausnahmsweise können auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im 1. Vollgeschoss und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im 1. Vollgeschoss zugelassen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 eine Grundfläche von maximal 2.629 m² und eine Geschossfläche von maximal 16.750 m² festgesetzt. Es ist hinsichtlich der Geschossfläche darauf hinzuweisen, dass das Staffelgeschoss auch als nicht Vollgeschoss in die GFZ- Festsetzung eingegangen ist.

Bezüglich der Obergrenze der Geschossfläche baulicher Anlagen erfolgt mit einer rechnerischen GFZ von 2,7 damit eine Überschreitung der Obergrenze gemäß BauNVO, die für

Wohnnutzung maximal 1,2 beträgt. Trotz Überschreitung der Obergrenze der GFZ i.S. der BauNVO sollen gemäß § 17 Abs. 2 BauGB durch ausgleichende Maßnahmen sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Obergrenzenüberschreitung werden im Kapitel III.3.2.1 „Grund- und Geschossflächenzahl“ (S. 82) dargestellt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans XXII-3a und wird zeichnerisch festgesetzt, und zwar zwingend mit 6 Vollgeschossen für den Gebäudeabschnitt entlang der Landsberger Allee, um die nördlich des Gebäuderiegels befindlichen Wohnungen und Außenwohnbereiche von den Lärmimmissionen der Landsberger Allee abzuschirmen. Für die angrenzenden Gebäudeabschnitte entlang des Arendswegs und der Heldburger Straße erfolgt die Festsetzung mit 6 Vollgeschossen als Höchstmaß.

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist einheitlich auf 82,5 m über NHN festgesetzt werden (ca. 24 – 25 m über Flur). Innerhalb dieser Höhe können Regelgeschosse mit lichten Höhen von 2,9 m problemlos ausgebildet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baukörperausweisungen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dabei orientieren sich die Baugrenzen entlang der Heldburger Straße und der Parallelfahrbahn der Landsberger Allee an den Gebäudefluchten des benachbarten Mietlagers bzw. an damaligen Baugrenzen des Bebauungsplans XXII-3a im Baugebiet des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE. Die Baugrenzen wurden in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen so gewählt, dass als Maß der Abstandsfläche $0,4 H$ eingehalten wird.

Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

Durch textliche Festsetzung erfolgt ein Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet. Hierdurch soll eine Freihaltung des Wohnhofes von ruhendem Verkehr bezweckt und die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ermöglicht werden.

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die Flächen TGa1 beschränkt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass im Wohnhof eine zusammenhängende Freifläche erhalten bleibt, in der eine hochwertige Freiflächengestaltung und Bepflanzung mit Tiefwurzlern erfolgen kann. Auch die Voraussetzung für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird hierdurch verbessert.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist die Unterbringung eines Teils der erforderlichen Fahrradabstellanlagen in einer überdachten Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Der Standort der Gemeinschaftsanlage soll durch eine zeichnerische Festsetzung bestimmt werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden und zusammenhängende private Freiflächen zu schaffen.

Die Erschließung der Grundstücke Landsberger Allee 315/319 soll künftig ausschließlich über eine getrennte Ein- und Ausfahrt an der Heldburger Straße erfolgen. Die Positionierung der Ein- und Ausfahrt an der Heldburger Straße trägt dazu bei, dass die nördliche Parallelfahrbahn der Landsberger Allee von Grundstückszufahrten und zusätzlichem Quell- und Zielverkehr entlastet wird.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die westlichen Teilflächen der Baugrundstücke Landsberger Allee 315/319 entlang des Arendswegs sind bereits als Gehweg gewidmet und ausgebaut worden. Ein kleines südwestliches Teilstück des Baugrundstücks ist Teil der Fahrbahn im Kreuzungsbereich Arendsweg und Landsberger Allee. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausbauszustands und der vorhandenen Erschließungsfunktion ist für die o. g. Flächen die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Immissionsschutz

Durch die Baukörperfestsetzungen für die geplante Wohnnutzung wird eine lärmabschirmende Wirkung im Sinne einer lärmrobusten Anordnung der Baukörper verbindlich geregelt. Durch die geplante Blockbebauung erfolgt daher bereits eine effektive Abschirmung der vorhandenen Lärm- und Schadstoffbelastung.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurden unter Berücksichtigung der Planung sowie der Eigenabschirmung der geplanten Gebäude die Werte der Beurteilungspegel im Tages- und Nachtzeitraum an den Gebädefassaden prognostiziert. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sollen durch folgende Maßnahmen, die durch zeichnerische Darstellungen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt werden, vermieden werden:

- Auf der überbaubaren Grundstücksfläche A 1 (entlang Heldburger Straße und Arendsweg) ist eine bauliche und sonstige Nutzung frühestens zeitgleich mit der Errichtung der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche A 2 (entlang der Landsberger Allee) bis zur zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.
- Zum Schutz vor Lärm sind Grundrissbindungen festgesetzt, d. h. mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume von Wohnungen müssen von der Straße abgewandt sein.
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile entlang der lärmexponierten Fassaden Schalldämm-Maße aufweisen, die folgende Beurteilungspegel gewährleisten: 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen.
- Zusätzlich sind schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder Maßnahmen gleicher Wirkung Bestandteil der Planung, damit in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen bestimmte Beurteilungspegel während der Nacht nicht überschritten werden.
- Entlang der Landsberger Allee und entlang des südlichen Abschnitts des Arendswegs sind Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

Festsetzungen zur Gestaltung, zum Schutz und zum Erhalt von Naturhaushaltsfunktionen

- Im Plangebiet ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und ein Strauch gepflanzt und gepflegt sowie bei Abgang neu gepflanzt werden.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 50 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sollen nicht in die Herstellung der intensiven Dachbegrünung einbezogen werden.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich nicht überbaubarer Tiefgaragenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierfür sollen die nicht überbaubaren Flächen über Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m überdeckt sein. Darüber hinaus ist auf 25 % der nicht überbaubaren Flächen über Tiefgaragen eine zusätzliche Erdschicht von 0,2 m aufzubringen.
- Die Befestigung von Wegen und Zufahrten ist (mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE umfasst 6.530 m², davon entfallen ca. 6.415 m² auf das Baugrundstück. Die übrigen 115 m² des Geltungsbereichs entfallen auf die künftig als öffentliches Straßenland zu widmende Straßenverkehrsfläche des Arendswegs. Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Wohnen beträgt 2.629 m².

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich eine überbaubare Fläche von rd. 3.940m². Innerhalb des Baugrundstücks verbleiben dann rd. 2.470 m² nicht überbaubare Freiflächen, die grundsätzlich gemäß § 8 der Berliner Bauordnung (BauO Bln) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Flächenübersicht

Baugrundstück (laut Kataster), davon rd.		6.415 m ²
- Grundfläche gem. GRZ 0,4	2.629 m ²	
- Zulässige Überschreitung gem. § 19 BauNVO 50 %	1.315 m ²	
- Nicht überbaubare Freiflächen	2.471 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche rd.		115 m ²
Geltungsbereich rd.		6.530 m²

In dem Bebauungsplan XXII-3a war der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE als Kerngebiet MK 2.1 ausgewiesen. Die maximal zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen wurde im Kerngebiet MK 2.1 zeichnerisch durch Baukörperausweisung bestimmt. Die von der Baulinie und der Baugrenze umgrenzten Flächen waren ohne weitere städtebauliche Einschränkungen überbaubar. Durch Festsetzung einer Grundfläche von 2.629 m² ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,4 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE. Damit wird die bisher zulässige überbaubare Fläche deutlich verringert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes Darstellung in Fachgesetzen und Fachplänen

Im folgenden Kapitel werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt:

1.2.1 Gesetze und Verordnungen

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt.

Rechtliche Grundlage und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<p>Baugesetzbuch § 1 Abs. 5 (BauGB): Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die zu betrachtenden Umweltschutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter wurden im Verlauf des Verfahrens untersucht und im Umweltbericht dargestellt.</p>
<p>§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 5 Satz 1 (BNatschG): Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.</p>	<p>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE wird die Nutzung einer brach liegenden, ehemals für den Gartenbau genutzten Fläche, für den Wohnungsbau ermöglicht, da eine Nutzung als Kerngebiet gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan nicht umgesetzt werden konnte. Die Bodenversiegelung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl auf ein für Wohngebiete angemessenes Maß begrenzt.</p>
<p>§ 1 Abs. 3 BauGB Satz 1: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs.7 zu berücksichtigen. § 18 BNatSchG: Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.</p>	<p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind aus städtebaulichen Gründen Maßnahmen festgesetzt, die auch der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und dem Landschaftsbild zuträglich sind. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird an der bereits zulässigen Nutzung gemessen.</p>
<p>§ 44 BNatSchG regelt den Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie).</p>	<p>Die Belange des besonderen Artenschutzes werden auf der Grundlage der durchgeführten Biototypenkartierung und der daraus abzuleitenden Habitatfunktionen beurteilt.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz § 1 (BBodSchG): Ziel des Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen 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.</p>	<p>Aufgrund des Altlastenverdachts wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse gingen in das Bebauungsplanverfahren ein.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen:</p>	<p>Die Belange des Lärminderungsplans werden durch die Planung be-</p>

Rechtliche Grundlage und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<p>Zweck dieses Gesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.</p>	<p>rücksichtigt. Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzept sieht eine „lärmrobuste“ Blockrandbebauung vor. Zur Einhaltung der für eine Wohnnutzung geltenden Orientierungswerte erfolgen detaillierte Festsetzungen.</p>
<p>Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz): Nach § 2 des Gesetzes sollen für die durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete (u. a.) öffentliche Spielplätze für Kinder angelegt werden.</p>	<p>Private Spielplatzflächen sollen den Anforderungen entsprechend gemäß Freiflächenplan auf dem Baugrundstück hergestellt werden.</p> <p>Öffentliche Spielplatzflächen entstehen im näheren Umfeld der Planung. Es erfolgt die Erweiterung eines bestehenden öffentlichen Spielplatzes innerhalb der Grünanlage „Spielplatz Joachimsthaler Str. 12-16 / Biesenthaler Str.“ sowie die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz: Zweck des (WHG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer (wozu auch das Grundwasser gehört) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Durch das Berliner Wassergesetz wird das WHG konkretisiert.</p>	<p>Im Rahmen des Verfahrens wurde eine gutachterliche Beschreibung zum Umgang mit Regenwasser im Plangebiet erstellt. Die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung des Niederschlagsabflusses wurden geprüft und es wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.</p> <p>Es ist festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Hierbei ist auch die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen oder andere Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, nicht zulässig. Hiervon sind Tiefgaragenzufahrten ausgenommen.</p> <p>Weiterhin sind oberhalb von Tiefgaragen Erdschichten aufzubringen und Dachflächen zu begrünen.</p>
<p>Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO): Nach § 1 der BaumSchVO ist der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil 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 Landschaftsbilds, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher</p>	<p>Die Bestimmungen der BaumSchVO sind für Straßenbäume (außerhalb des Geltungsbereichs) anzuwenden, die aufgrund der Zufahrt zur Tiefgarage gefällt werden müssen, da diese aufgrund des B-Planes XXII-3a gepflanzt worden sind. Dafür ist Ersatz</p>

Rechtliche Grundlage und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Einwirkungen geschützt. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.	zu leisten. Baumpflanzungen sind außerdem auf dem Baugrundstück vorgesehen.

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Bezirk Lichtenberg

Ein weiteres behördenverbindliches Instrument der Freiraumplanung ist der im Juni 2006 beschlossene LRP für den Bezirk Lichtenberg, in dem eine Bewertung der biotischen und abiotischen Schutzgüter vorgenommen wird und die erforderlichen Maßnahmen für den Bezirk dargestellt sind. Derzeit wird eine Fortschreibung der Fassung von 2014 durchgeführt.

In den Karten Bestand öffentliche Grün- und Freiflächen, Landschaftsbild, Maßnahmen- und -entwicklungskarte, Wegekarte, Kategoriekarte, Biotopverbund, Gewässerkarte, Wegekarte sowie Schutzgebiete gibt es keine Darstellungen für das Plangebiet. Gemäß Darstellung in der Spielplatzkarte gehört das Plangebiet zum Versorgungsraum 16, der innerhalb einer Skala von 1 bis 5 der Versorgungsstufe 3, also einer mittleren Dringlichkeit, zugeordnet ist.

Die Festsetzungen stehen somit keinen Darstellungen oder geplante Maßnahmen des LRP gegenüber.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro)

Das LaPro (2016) stellt im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) eine behördenverbindliche, vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Es beinhaltet in vier Teilplänen Vorgaben, Ziele und Anforderungen, die bei allen weitreichenden räumlichen Planungen und Abwägungsverfahren einzubeziehen sind. Das Landschaftsprogramm (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro folgende Ziele.

Programmplan „Biotop- und Artenschutz“

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ ist das überplante Gebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen gekennzeichnet. Das Plangebiet ist darüber hinaus als Maßnahmenfläche zur Entwicklung/Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen gekennzeichnet.

Die für Städtische Übergangsbereiche mit Mischnutzungen genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen und deren Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeigt folgende Gegenüberstellung.

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt	Die Nutzungs- und Strukturvielfalt wird durch Begrenzung der überbaubaren Grundfläche in Verbindung mit grünplanerischen Maßnahmen berücksichtigt.
Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten)	Keine Relevanz im Plangebiet

Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen, durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung	Auf dem Baugrundstück sind Festsetzungen zur Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna vorgesehen. Sie umfassen eine Begrünung von Dachflächen, die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich nicht überbaubarer Flächen auf Tiefgaragen und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.
Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen	Keine Relevanz im Plangebiet
Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (besonders großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)	Die Neupflanzung von standortgerechten Bäumen in entsprechender Pflanzqualität ist textlich festgesetzt.
Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen	keine Relevanz im Plangebiet
Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen	Die Vernetzung von Lebensräumen wird für Arten städtischer Siedlungsbereiche über Vorgartenbereiche und gärtnerisch zu gestaltenden Flächen mit Pflanzbindungen bis in die Hoffläche der Blockrandbebauung gesichert.

Programmplan „Landschaftsbild“

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Die für diese Gebiete genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen und deren Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE zeigt folgende Gegenüberstellung.

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung	Die geplante Blockstruktur steht im Einklang mit der Umgebungsbebauung.
Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre)	Keine Relevanz im Plangebiet
Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen	keine Relevanz im Plangebiet
Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen	Keine Relevanz im Plangebiet
Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünungen, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)	Keine Relevanz im Plangebiet
Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen	Eine Brachfläche wird stadtgestalterisch aufgewertet. Das östlich angrenzende Mietlager wird in die Blockstruktur eingebunden.
Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftsbildelemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung	Die Festsetzung der Baugrenzen in Zusammenhang mit dem Ausschluss von Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ermöglicht eine Anlage von Vorgärten, die im Rahmen der Freiflächenplanung konkretisiert werden.

Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“

Das Plangebiet ist als Grün- und Freifläche und als Gebiet für sonstigen Boden mit besonderer Leistung dargestellt und es liegt in einem Vorsorgegebiet Klima.

Für Grün- und Freiflächen gelten bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan die Maßnahmen für die neue Nutzung. Somit gelten für den Geltungsbereich die Entwicklungsziele für Siedlungsgebiete gemäß folgender Darstellung.

Ziele/Maßnahmen (Siedlungsgebiet)	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)	Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen für eine Dachbegrünung, zur Erdüberdeckung eines Teils der Tiefgaragenflächen und zur Herstellung von Wegen und Zufahrten in luft- und wasser-durchlässigem Aufbau.
Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung	Die künftig zulässige Grundfläche im Baugebiet liegt unter der zulässigen Bebaubarkeit nach rechtskräftigem Bebauungsplan.
Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung	Versiegelte Flächen sind im Baugebiet nicht mehr vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten eine Baugrunduntersuchung und eine umweltanalytische Untersuchung aufgrund eines Altlastenverdachts. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Darauf wird im Umweltbericht hingewiesen.
Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung	Der Oberflächenabfluss wird durch Dachbegrünung, Erdüberdeckung von Tiefgaragenflächen, Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen und Herstellung von versickerungsfähigen Belägen auf Wegen minimiert. Das Niederschlagswasser der Freiflächen soll gemäß Freiflächenplan auf den Freiflächen versickern.
Förderung emissionsarmer Heizsysteme	Im Bebauungsplan sind hierzu keine Regelungen enthalten.
Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege	Baumpflanzungen und deren Pflege sind Bestandteil der Festsetzungen.
Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung	Der Gebäudeblock ist an der nördlichen Seite nicht geschlossen, so dass abgewandt von der Landsberger Allee der Luftaustausch mit den nördlich angrenzenden Flächen erfolgen kann. Die geplante Dachbegrünung und ebenerdigen Vegetationsflächen wirken sich positiv auf das Kleinklima und damit auf die bioklimatische Situation im Plangebiet aus.
Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen	Im Baugebiet werden durch Dachbegrünung und Bepflanzung nicht überbaubarer Freiflächen klimawirksame Grün- und Freiflächen geschaffen, die mit der Umgebung vernetzt sind.
Vernetzung klimawirksamer Strukturen	Durch Festsetzung der Baugrenzen wird eine Vernetzung des Innenhofs und der Vorgartenbereiche mit angrenzenden Grünflächen ermöglicht.
Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)	Im Bebauungsplan sind hierzu keine Regelungen enthalten.

Die Entwicklungsziele für Gebiete mit Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit sind:

- Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung

- Vermeidung von Bodenverdichtung
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden

Die künftig zulässige überbaubare Grundfläche im Baugebiet liegt aufgrund der Begrenzung gemäß zulässiger überbaubarer Grundfläche unter der zulässigen Bebaubarkeit nach rechtskräftigem Bebauungsplan. Eine weitere Minimierung der Bodenbeeinträchtigung erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Festsetzung zur Herstellung von Wegen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau. Der fachgerechte Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden ist Bestandteil geltender Normen und Vorschriften, die bei der Baudurchführung zu beachten sind. Ggf. notwendige Grundwasserableitungen (Sickerwasser) bei der Herstellung der Tiefgarage beschränken sich allenfalls auf die Bauzeit.

Das Vorsorgegebiet Klima umfasst in Berlin folgende drei Raumtypen, für die besonderer Handlungsbedarf besteht: bioklimatisch belastete Stadträume, Kaltluftbahnen und -abflüsse und die Berliner Wälder. Die Entwicklungsziele für das gesamte Vorsorgegebiet Klima sind:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung von Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet,
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Für Grün- und Freiflächen gelten bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan die Maßnahmen für die neue Nutzung. Das Plangebiet gehört nicht zu den Wäldern und liegt nicht in einer großräumigen Luftaustauschbahn. Für den Geltungsbereich, der künftig die Funktionen eines Siedlungsgebiets haben wird, sind daher folgende Ziele relevant, denen durch die Festsetzungen Rechnung getragen wird:

- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Das Plangebiet ist als „Sonstige Freifläche“ mit Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan dargestellt. Dem entsprechend sind die Anforderungen an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete mit folgenden Maßnahmenvorschlägen zu beachten:

Ziele/Maßnahmen	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)	Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung des Planungsziels nicht für die Anlage größerer zusammenhängender Grünflächen geeignet. Siedlungsnahes Grünflächen sind jedoch nördlich in kurzer Distanz durch den Grünzug „Weiße Taube“ bereits vorhanden, die im Rahmen des Bebauungsplans 11-118 VE (im Verfahren) weiter fortgesetzt werden sollen.
Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume	

Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen	Eine nutzbare wohnungsnah private Grünfläche wird durch Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen im ruhigen Innenhof für die Bewohner geschaffen.
Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen.	

Grundlagenplan „Zielartenverbreitung“

Für den Berliner Biotopverbund wurden von Experten 34 Zielarten festgelegt. Sie sind in "Steckbriefen" umfassend beschrieben und eignen sich in hohem Maße für den Biotopverbund, da sie einen hohen Mitnahmeeffekt für die ausgewählten Organismengruppen aufweisen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist als potenzielle Kernfläche für die Zielartenverbreitung dargestellt. Potenzielle Kernflächen können bei entsprechender Anbindung an bestehende Biotopverbundstrukturen oder bei Umgestaltung als Kernflächen für bestimmte Zielarten genutzt werden. Die geplante Nutzung ist nicht mit der Entwicklung einer Kernfläche für den Biotopverbund vereinbar. Eine Vernetzung von sogenannten Trittsteinbiotopen wird jedoch durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit den Grünfestsetzungen ermöglicht.

Programmplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“

Mit dem Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption werden Suchräume und Flächen bestimmt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Für das Bebauungsplangebiet gibt es keine Darstellungen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung mit strategischer Wirkung. Sie zielen auf die langfristige Entwicklung insbesondere folgender Nutzungen der Gesamtstadt ab: Wohnen, Industrie und Gewerbe, Einzelhandel, Klima sowie Verkehr. Stadtentwicklungsplanung hat grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen.

Für das den Umweltbericht betreffende Schutzgut Klima ist der StEP Klima zu beachten. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er rückt dabei die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Für die Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz zeigt der StEP Klima eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse auf und benennt Möglichkeiten. Der StEP Klima KONKRET ergänzt den Stadtentwicklungsplan Klima von 2011. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Prüfung und Abwägung der folgenden Maßnahmenpläne, inwieweit geeignete Maßnahmen für den Geltungsbereich festgesetzt werden.

Maßnahmenplan Bioklima

Die Verschlechterung des Bioklimas ist eine gravierende Folge des Klimawandels. Die bioklimatische Belastung am Tag ist in Berlin bereits heute hoch: 27 Prozent der besiedelten Gebiete sind belastet – vor allem die dicht bebaute Innenstadt. Im Maßnahmenplan Bioklima liegt der südliche Bereich des Plangebiets im Bereich der Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf. Folgende Maßnahmen sind geeignet, der bioklimatischen Belastung in der Stadt entgegenzuwirken:

- Bäume an Straßen und auf Höfen als Schattenspender erhalten und neue pflanzen,
- die Albedo (also die Rückstrahlwirkung) und die Wärmespeicherung von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen durch die Wahl gering wärmeleitender Materialien und heller Farben erhöhen,
- beim Neubau Chancen zur Verschattung und Kühlung nutzen,

- Fassaden wo immer möglich begrünen und Dächer begrünen,
- Hofflächen und geeignete Flächen im Straßenraum (Parkplätze etc.) entsiegeln,
- kleinere Grün- und Freiflächen in den Quartieren schaffen und qualifizieren,
- auf stadtklimatisch bedeutsamen Grünflächen offene Wiesen erhalten und sie zum Stadtraum öffnen,
- Kaltluftentstehungsgebiete und -zustrom sichern und verbessern.

Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen

In diesem Maßnahmenplan wird das Plangebiet als Bereich, in dem die Potenziale zur Entsigelung unbebauter Flächen auszuschöpfen sind, gekennzeichnet. Des Weiteren besteht, in Bezug auf die Stadtbäume im Siedlungsraum, aktuell prioritärer Handlungsbedarf.

Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen

Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen liegt das Plangebiet innerhalb des Handlungsraums Trennsystem; es soll vorrangig die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausgeweitet werden.

Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge im Bebauungsplan

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE findet die Handlungskulisse für die Bauleitplanung folgenderweise Berücksichtigung:

- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aufgrund der starken verkehrsbedingten Lärmimmissionen entlang der Landsberger Allee dem Lärmschutz Vorrang vor einer offenen Bauweise eingeräumt. In nördlicher Richtung verbleibt jedoch eine 24 m breite Öffnung des Blocks.
- Durch das Maß der baulichen Nutzung wird der Anteil der bebauten Grundstücksflächen reguliert. Darüber hinaus sind zu pflanzende Bäume und zu begrünende Dachflächen sowie Tiefgaragenflächen festgesetzt.
- Die Versiegelung wird durch eine Festsetzung zur Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau minimiert.

Klimaschutz

Die Klimaschutzpolitik zielt in erster Linie darauf, Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Da dies den Klimawandel nicht verhindern kann, tritt neben die Aufgabe des Klimaschutzes die der Anpassung an den Klimawandel als neue stadtpolitische Aufgabe. Für das Handlungsfeld Klimaschutz werden folgende planungsrelevante Maßnahmen benannt:

- Vorrangige Entwicklung von Neubaugebieten in ÖPNV-Nähe
- Energetisch optimierte Planung und Realisierung von Neubauten

Das Vorhaben wird an einem Standort entwickelt, der sich durch ÖPNV-Nähe auszeichnet. Anschlüsse an das Netz des ÖPNV bestehen über die in der Landsberger Allee verkehrende Tramlinie 16 mit den Endstellen Ahrensfelde und S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee und die Metro-Tramlinie M 6 mit den Endstellen Riesaer Straße und Landsberger Allee / Petersburger Straße bzw. S-Bahnhof Hackescher Markt. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar an Landsberger Allee an der Abzweigung des Arendswegs.

Eine energetisch optimierte Planung ist mittlerweile durch entsprechende Gesetze (Energieeinsparungsgesetz, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und Verordnungen (Energieeinsparverordnung) strikt vorgegeben und kann vor allem in der Objektplanungs- und Ausführungsphase beeinflusst werden. Auf der Ebene des Bebauungsplans können beispielsweise

die städtebauliche Kompaktheit, Stellung der Baukörper / Orientierung von Fassaden Berücksichtigung finden. Bezüglich dieser Kriterien sind jedoch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE vorrangig lärmindernde Aspekte ausschlaggebend.

Energie- und Klimaschutzprogramm

Der Berliner Senat verfolgt das langfristige Ziel, Berlin bis zum Jahr 2050 zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln und die Kohlendioxidemissionen um mindestens 85 Prozent bezogen auf das Basisjahr 1990 zu reduzieren. Mit einem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) soll ein zentrales und ganzheitliches Instrument zur Erreichung der energie- und klimaschutzpolitischen Ziele der Hauptstadt geschaffen werden. Auf der Grundlage der im April 2014 fertiggestellten Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“ beziehen sich die zu entwickelnden Handlungsstrategien und Maßnahmen auf die fünf politik- und praxisnahen Handlungsfelder Energieversorgung, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, private Haushalte und Konsum sowie Verkehr. Die Flächenentwicklung, die über die Bauleitplanung gesteuert wird, ist dabei eine wesentliche Stellgröße der Stadtentwicklung und des Verkehrs.

Die Planung entspricht dem Leitsatz der Innenentwicklung und dem Ziel „Stadt der kurzen Wege“. Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zu Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung im Bebauungsplan eingegangen.

Lärminderungsplanung

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen soll die durch Verkehrslärm verursachte Umweltbelastung vermindert werden. In der Lärmaktionsplanung werden entsprechende Strategien festgeschrieben. In Bezug auf Bebauungspläne sind 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 sollten mit einer verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan integrierte Lösungsansätze zur Verkehrs- und Lärmvermeidung bzw. zur städtebaulichen Bewältigung der Lärmbelastungen entwickelt oder ggf. vertieft werden. Im Kapitel 5.2 (Integration der Lärminderungsplanung in alle Planungsebenen) wird im Fazit darauf hingewiesen, dass die Integration der Lärmaktionsplanung in allen Planungsebenen beständig fortzuführen und die entwickelte Handreichung anhand neuester Entwicklungen zu prüfen und zu aktualisieren ist.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE befindet sich in keinem der gemäß Lärmaktionsplan 2013-2018 Abbildung 1 dargestellten Maßnahmenbereiche. Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Katalog von Festsetzungen mündeten. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beachten die Lärmaktionsplanung unter den örtlichen Gegebenheiten (vgl. Kap. I.3.5 der Begründung). Durch die Planung wird eine „lärmrobuste“ Blockrandbebauung, durch die von der Landsberger Allee abgewandte ruhige Bereiche erzeugt werden, ermöglicht.

Luftreinhalteplanung

Im Luftreinhalteplan (vgl. Kap. I.3.6 der Begründung) 2011 bis 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. Folgende Maßnahmen des Bereichs der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) sind zu berücksichtigen:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches,

- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte,
- Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße,
- immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe,
- Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren,
- verkehrssparende Raumentwicklung,
- Beteiligung bei Verfahren der Bauleitplanung.

Dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 entsprechend sollen die Nahversorgung gestärkt, motorisierte Einkaufsverkehre reduziert sowie keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen bei der Neuansiedlung von Einzelhandel erfolgen.

Im Bereich des Plangebiets sieht der Maßnahmeplan Bioklima, Grün- und Freiflächen keine Sicherung der Funktionsfähigkeit von Kaltluftaustauschgebieten oder die Ausschöpfung sonstiger Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Siedlungsbestand vor.

In der Landsberger Allee ist aufgrund der bestehenden breiten Straßenquerschnitte nicht mit einer Entstehung von Straßenschluchten zu rechnen.

Die geplante Begrünung von Dachflächen und nicht überbaubarer Freiflächen sowie Tiefgaragenflächen trägt zu einer Verbesserung des vertikalen Luftaustauschs und zu einer Verringerung von Luftschadstoffen durch Schadstoffbindung und -filterung bei.

Gemäß Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen im Geltungsbereich Läden zulässig sein, die der Versorgung des Gebiets dienen. Dies trägt zur Stärkung der Nahversorgung und somit zu einer Vermeidung von Verkehrsemissionen bei.

Auf Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans für die Konzentration der Luftschadstoffe NO₂ und PM₁₀ (Jahresmittelwerte) in den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 für die Jahre 2015 und 2020 kann eine künftige Überschreitung von Grenzwerten für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung gingen nicht aus der Planung hervor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Soziale Infrastruktur und Grünflächen

Anschlüsse an das Netz des ÖPNV bestehen über zwei in der Landsberger Allee verkehrende Tramlinien.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die Brodowin-Grundschule in der Liebenwalder Straße 22 sowie die Philipp-Reis-Schule (Integrierte Sekundarschule) in der Werneuchener Straße 15.

Im Umfeld befinden sich Kindertagesstätten in der Schalkauer Straße 25a und in der Schleizer Straße 62. Eine weitere Kindertagesstätte ist auf dem Grundstück Liebenwalder Straße 12/18 geplant.

Bezüglich der Spielplatzversorgung wird das Plangebiet, basierend auf dem derzeitigen Bestand der Versorgungsstufe 3 (0,25-0,4 m² / EW), der mittleren Dringlichkeitsstufe zugeordnet.

Das Plangebiet hat als Brachfläche nur eine untergeordnete Bedeutung für das Stadtbild und für die Erholung der Bevölkerung. Öffentliche Grünflächen müssen ungehindert zugänglich

sein und eine Mindestgröße von ca. 500 m² ohne Barrieren bei einer Mindestbreite von 15 m zumindest in Teilbereichen auf einer horizontalen Fläche aufweisen, um den Kriterien für Erholungseignung zu entsprechen. Nach DIN 18005, 5.87 Schallschutz und Städtebau für die städtebauliche Planung ist ein Grenzwert von 55 dB (A) für die zulässige Lärmbelastung festgelegt. Als „wohnungsnah“ gilt eine maximale Entfernung von 500 m zur Wohnung (ca. 450 m Radius Luftlinie). Die nördlich des Plangebiets liegende Grünanlage „Arendsweg / Grünzug Weiße Taube“ mit einer Gesamtfläche von ca. 14.000 m² erfüllt diese Anforderungen. Der Grünzug Weiße Taube ist mit mehreren öffentlichen Spielplatzanlagen ausgestattet.

Weiterhin wird im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. In der Joachimsthaler Straße 12-16/ Biesenthaler Straße wird ein öffentlicher Spielplatz mit einer Gesamtfläche von 334 m² errichtet.

Die bisherige Grünanlage „Liebenwalder Str. 2-10 / Arendsweg 3-17 / Landsberger Allee 291-309“ steht mittelfristig als öffentliche Grünfläche nicht mehr zur Verfügung, da sie u.a. als Standort für eine Sporthalle eingeplant ist.

Großflächige Grünanlagen (siedlungsnahen Grünflächen) im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich südlich der Landsberger Allee bzw. nördlich des Evangelischen Krankenhauses Königin Elisabeth Herzberge. Die unmittelbar aneinandergrenzenden Anlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 10,6 ha sind über die Siegfriedstraße zu erreichen. Bei den Grünanlagen handelt es sich im Einzelnen um den „Park Herzberge nördlich der Krankenhausschule“, den „Park Herzberge nördlicher Grünzug“, den „Grünzug ehemaliges Zeltlager“ und die „Herzbergstraße 79“.

Luftbelastung

Hauptursache für eine Luftschadstoffbelastung sind im Plangebiet vor allem die verkehrsbedingten Emissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Landsberger Allee. Eine Überschreitung von Grenzwerten für die Konzentration der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub (NO₂ und PM10) kann jedoch auf der Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans³⁰ für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Verbesserungen der Luftqualität werden durch Maßnahmen des Luftreinhalteplans gesamtstädtisch weiterhin angestrebt.

Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Landsberger Allee ist von erhöhten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr auszugehen. Gemäß Strategischer Lärmkarte treten entlang der zur Landsberger Allee ausgerichteten Südfassaden des geplanten Wohnbauvorhabens Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 68 dB(A) auf.³¹ Während des Nachtzeitraums erreichen die prognostizierten Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A).³²

Bezüglich der nahe gelegenen Straßenbahntrasse geht aus der strategischen Lärmkarte hervor, dass die Pegel am Tage bei maximal ca. 63 dB(A)³³ und im Nachtzeitraum bei maximal ca. 55 dB(A)³⁴ liegen.

Der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt festgelegte Schwellenwert von 53 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird somit überschritten. Gemäß Berliner

³⁰ FIS-Broker Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 für die Jahre 2015 und 2020, Zugriff April 2017
³¹ FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 07.08.2020.
³² FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 07.08.2020.
³³ FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßen-/U-Bahnverkehr 2017 (UA)“, Zugriff am 07.08.2020.
³⁴ FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Straßen-/U-Bahnverkehr 2017 (UA)“, 07.08.2020.

Lärmleitfaden³⁵ ist bei einer Überschreitung des Auslösekriteriums die Festsetzung von Luftschalldämmmaßen bei Außenbauteilen erforderlich, die geeignete Beurteilungspegel in Aufenthaltsräumen einhalten können. Zur Bewältigung der mit den Überschreitungen einhergehenden Konflikte ist eine eingehende Beurteilung der Lärmsituation erforderlich. Eine Verlagerung auf die Ebene der Genehmigungsplanung ist nicht zulässig.

Hierzu erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Peutz Consult. Gegenstand der Untersuchung waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation in der Umgebung (siehe hierzu Kap. I 4.3.1). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass der relative Mehrverkehr durch die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE auf den ohnehin schon stark befahrenen Straßen Landsberger Allee und Arendsweg gering ausfällt. Lediglich an einem Immissionsort steigen die erwarteten planungsbedingten Immissionen um 0,2 dB (A) an. An den übrigen Immissionsorten kommt es aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung der geplanten Baukörper sogar zu einer Pegelminderung an den Umgebungsgebäuden.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb der Fluglärmschutzbereiche des Flughafens BER³⁶. Mit Fluglärm ist daher nicht zu rechnen.

Gewerbelärm

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe wurde der Untersuchungsumfang des Schallgutachtens um den potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm ergänzt (siehe hierzu Kap. I 4.3.2). Die Immissionsberechnungen zum Gewerbelärm ergaben, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden. Zudem werden die maximal zulässigen Spitzenpegel nicht überschritten.

Sportlärm / Freizeitlärm

Im näheren Umfeld sind keine derartigen Anlagen vorhanden. Mit Sport- und/oder Freizeitlärm ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

2.1.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile

Die untersuchte Fläche hat keine Überschneidung mit Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Geschützter Biotopbestand ist nicht betroffen.

Besonders geschützte Arten

Im Rahmen der Biotopkartierung (auf Grundlage der Begehung am 22.04.2105, vgl. Biotopbestand) wurde das Potenzial für besonders geschützte Arten mit folgendem Ergebnis eingeschätzt.

Die Strukturvielfalt der untersuchten Fläche ist gering und die Isolationswirkung durch umgebende Straßen und den Gewerbeneubau hoch. Es ist auch von einer hohen Vorbelastung auszugehen. Die faunistische Bedeutung ist demzufolge stark eingeschränkt.

Die blütenreichen Bestände der zwei- und mehrjährigen Stauden- und Ruderalfluren dienen einer relativ artenreichen Insektenfauna als Lebensraum und die offenen Brachebiotop haben vor allem für die Wirbellosenfauna eine Bedeutung. Die vorkommenden Pflanzenarten

35 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Berliner Lärmleitfaden, Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Mai 2017.

36 FIS-Broker Kartenanzeige „Fluglärmschutzbereiche Flughafen BER“, Zugriff am 17.05.2021.

weisen jedoch auf einen nitrophilen Charakter hin, der wenig Potenzial für die selteneren xerotherm-thermophilen Insektenarten bzw. besonders geschützte Arten bietet.

Als Lebensraum für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist die Fläche aufgrund fehlender Kleinstrukturen, die die Art im Jahreslauf benötigt und aufgrund fehlender Biotopverbundstrukturen, die für Einzeltiere und den damit verbundenen genetischen Austausch benötigt werden, nicht geeignet. Als Brutgebiet für Brutvögel ist die relativ strukturarme und für jedermann zugängliche Fläche auch aufgrund fehlender Rückzugsmöglichkeiten und des hohen Störungsgrades (z. B. durch Hunde) nicht geeignet. Auch für weitere gemäß Artenschutzrecht besonders geschützte Arten besteht keine Eignung als Habitat oder Lebensraum. Die Fläche dient aufgrund des Blüten- und Insektenreichtums allenfalls als Nahrungsgebiet für Vögel oder Fledermäuse.

Biotopbestand (Lebensräume für Tiere und Pflanzen)

Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode

Untersuchungsgebiet sind die Grundstücke Landsberger Allee 315/319. Das Gebiet ist Bestandteil des bisher unbebauten Teils der in den 1930er Jahren geplanten Stadtrandsiedlung Hohenschönhausen. Auf dem Gelände befanden sich früher Gewächshausanlagen. Begrenzt wird die Fläche westlich vom Arendsweg und nördlich von der Heldburger Straße. Entlang der Heldburger Straße und des Arendswegs ist junger Straßenbaumbestand vorhanden. Östlich wird die Fläche von einem neu errichteten sechsgeschossigen, ca. 60 m langen Gewerbegebäude mit durchgehender glatter Fassade begrenzt. An der optisch nur durch Farbanstrich gegliederten Westfassade wurde eine Reihe Efeupflanzen gesetzt, wobei aus der Neupflanzung bisher noch keine flächendeckende Fassadenbegrünung entstanden ist.

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurde am 22.04.2015 eine Begehung des Plangebiets durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt war nach länger anhaltender Schönwetterperiode der Frühjahrsaspekt der Biotoptypen ausgeprägt.

Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin anhand der zum Zeitpunkt der Kartierung vorhandenen kennzeichnenden Pflanzenarten. Soweit erforderlich wurden Bestimmungsbücher für einzelne Arten herangezogen³⁷. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden auf der Grundlage des Umweltatlas³⁸, des LaPro³⁹ und durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen eingeschätzt. Diese Umgebung ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen geprägt, wobei weitere Grundstücke zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Sollstedter Straße und Ferdinand-Schultze-Straße noch unbebaut, aber durch neu errichtete Straßen wie die Heldburger Straße bereits weitgehend erschlossen sind.

Als Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen gelten Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt. Die Biotoptypen werden in der vorliegenden Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

³⁷ Oberdorfer, E. Pflanzensoziologische Exkursionsflora, 7. Aufl. 1994.
Schmeil, O.: Flora von Deutschland und seinen angrenzenden Gebieten, 88. Aufl. 1988.
Haeupler H. / Muer Th. (Hrsg.: BfN Bundesamt für Naturschutz BfN), Bildatlas der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. Stuttgart (Hohenheim) 2000.

³⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas Berlin (FIS-Broker).

³⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen wurden in einer Biotoptypenkarte zeichnerisch dargestellt, die der Begründung als Anhang beigefügt wird.

Biotopebeschreibung und Bewertung

Der aktuelle Vegetationsbestand ist der Biotopgruppe der ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren zuzuordnen. Darunter fallen auch die ruderalen Halbtrockenrasen. Gesamtartenlisten können nach einer Begehung nicht erstellt werden. Einige Pflanzenarten konnten auch aufgrund des frühen Kartierzeitpunktes nicht zweifelsfrei bestimmt werden. Aufgrund der Kenntnis der Standortbedingungen und anhand der erfassten Arten können jedoch die Biotoptypen hinreichend sicher zugeordnet und mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bewertet werden.

03220 Ruderale Halbtrockenrasen

Im Berliner Raum ist unter diesem Biotoptyp nur der pflanzensoziologische Verband *Convolvulo-Agropyrion repentis* GÖRS 1966 vertreten. Kennzeichnende Pflanzenarten sind *Elymus repens*, syn. *Agropyron repens* (Kriech-Quecke), *Bromus inermis* (Wehrlose Trespe), *Poa angustifolia* (Wiesen-Rispengras), *Poa compressa* (Zusammengedrücktes Rispengras), *Convolvulus arvensis* (Acker-Winde), *Equisetum arvense* (Acker-Schachtelhalm). In den Pflanzengesellschaften sind meist thermophile Arten des Dauco-Melilotion (Möhren-Steinkleefluren) enthalten.

Auf der untersuchten Fläche bestehen Übergänge zu den angrenzenden zwei- und mehrjährigen ruderalen Staudenfluren. Die zeichnerische Abgrenzung des Biotoptyps ist daher schematisiert dargestellt. Vorherrschend sind Gräser, die zu den kennzeichnenden Arten gehören. Zusätzlich konnten folgende Arten und Pflanzengattungen nachgewiesen werden: *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras), *Rumex thyrsoiflorus* (Straußblütiger Ampfer).

Die Fläche ist weitgehend frei von Gehölzaufwuchs; lediglich am westlichen Rand zeigt sich im Übergang zu ruderalen Staudenfluren ein streifenförmig langgezogener Bestand mit jungem Aufwuchs von *Acer negundo* (Eschen-Ahorn). Im nördlichen Bereich sind Wurzelstöcke mit Reststämmen bis in eine Stammhöhe von ca. 1 m nach kurz zurückliegender Fällung einer Gruppe vielstämmiger Gehölze vorhanden, die sich durch Stockaustriebe erneut zu einem Gehölzbestand entwickeln können.

Innerhalb der Biotopfläche 03220 befindet sich außerdem kleiner Findling (< 1 m³), ohne Bewuchs (Biotopcode 11172) und derzeit ohne Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

Ruderale Halbtrockenrasen fallen nicht unter den gesetzlichen Schutz der Mager- und Trockenrasen. Die untersuchte Fläche ist auch nicht als Pufferzone für angrenzende Biotope von Bedeutung.

03240 Zwei- und mehrjährige Stauden- und Distelfluren

Zwischen Straßen und ruderalen Halbtrockenrasen und auf dem vermutlich als Baustelleneinrichtungs- und -lagerfläche genutzten Bereich angrenzend an den Neubau haben sich zwei- und mehrjährige Stauden- und Ruderalfluren entwickelt. Die straßenbegleitenden Streifen haben sich bereits zu dauerhaften Beständen entwickelt, während die Bereiche vor dem Neubau noch deutlich als gestörter Standort mit teilweise lückiger Vegetation gekennzeichnet sind.

Pflanzenarten: *Lamium purpureum* (Rote Taubnessel), *Urtica dioica* (Große Brennnessel), *Achillea* (Schafgarbe), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Chelidonium majus* (Schöllkraut), *Geranium pyrenaicum* (Pyrenäen-Storchschnabel), *Rumex thyrsoiflorus* (Straußblütiger Ampfer), *Rumex obtusifolius* (Stumpfbllättriger Ampfer), *Senecio vulgaris* (Gemeines Greiskraut), *Oe-*

nothera biennis (Gewöhnliche Nachtkerze), Artemisia vulgaris (Beifuß), Verbascum (Königs-kerze), Medicago (Luzerne), Potentilla anseriana (Gänse-Fingerkraut) und andere Potentilla-Arten, Trifolium pratense (Wiesen-Klee), Taraxacum officinale (Gewöhnlicher Löwenzahn) u. a.

2.1.3 Schutzgut Boden

Geologie

Das Plangebiet liegt regionalmorphologisch auf der Barnim-Hochfläche, die im Süden durch das Berliner Urstromtal begrenzt wird. Hier stehen weichselkaltzeitliche Geschiebelehme und –mergel aus schluffigen und tonigen Sanden an, die durch Schmelzwassersande überdeckt sind.

Kennzeichnung und Bewertung des Bodens gemäß Umweltatlas

In der Karte der Bodenarten ist das Plangebiet als Siedlungsfläche auf Geschiebemergel (zum Teil auf Aufschüttung) dargestellt. Als Hauptbodenart ist Mittelsand im Oberboden vorherrschend, daneben Feinsand und lehmiger Sand. Im Unterboden ist stark lehmiger Sand vorherrschend, als Nebenbodenart ist stark sandiger Lehm vorhanden.

Es handelt sich um regional häufig vorkommenden Boden, der keine besonderen naturräumlichen Eigenarten aufweist (Kategorie: sonstige Böden). Die Bodenfunktionen werden wie folgt bewertet:

Funktion	Bewertung
Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzen	gering
Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	gering
Puffer- und Filterfunktion	mittel
Regelungsfunktion für das Wasser	mittel
Archivfunktion für die Naturgeschichte	gering

Insgesamt hat der Boden damit nach Bodenschutzkategorien eine mittlere Schutzwürdigkeit. Aufgrund dieser Bodenschutzkategorie sollen Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden, d. h. Planungen sollen optimiert und Nettoverluste an Fläche und Funktionen vermieden oder ausgeglichen werden.

Ergebnisse des Baugrund- und Gründungsgutachtens

Die im Bereich der geplanten Bebauung durchgeführten Baugrunduntersuchungen⁴⁰ haben vornehmlich ergeben, dass bis in eine Tiefe von maximal 2,4 m unter Gelände sandige Auffüllungen anstehen, die bereichsweise von überwiegend schwach schluffigen und mittelsandigen Feinsanden unterlagert werden. Bis zur Aufschlussentiefe von maximal 15,0 m unter Gelände folgen sandige Geschiebeböden, ab ca. 13,0 m unter Gelände zudem Fein- bis Grobsande.

Vorbelastung durch Altlasten

Das Baugrundstück ist Teil einer größeren Fläche, die im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 9327 erfasst ist. Die Eintragung erfolgte aufgrund der langjährigen ehemaligen gewerblichen Nutzung durch die Gärtnerische Produktionsgenossenschaft „Weiße Taube“ bis 1991 bzw. Plantiflor Zierpflanzen GmbH Berlin 1991 bis 1992. Diese Gesamtfläche von ca. 200.000 m² wurde in den 90er-Jahren saniert und im BBK als vom Altlastenverdacht befreite

⁴⁰

Ingenieurbüro für Geotechnik Kleen GmbH (im Auftrag der Lichtenberg Berlin 8 B. V.): Geotechnischer Bericht (Baugrund- und Gründungsgutachten), Bauvorhaben Landsberger Allee 315-319, 17.02.2017

Fläche eingetragen, wobei punktuelle Restverunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden konnten. Zur Beurteilung der Altlastensituation wurde deshalb eine Untersuchung nach Vorgaben des Umweltamts des Bezirks Lichtenberg durchgeführt⁴¹.

Nach den Ergebnissen der Untersuchung weist der Boden an einer Bohrstelle (Bohrung B 13, Auffüllung) mit vereinzelt Teerpappenresten einen erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt auf. Alle anderen untersuchten Bodenproben erfüllen die Wertennorm der Prüfwerte für Wohngebiete des Anhangs 2 Nummer 1.4 der BBodSchV.

In seiner Stellungnahme vom 10.01.2017 weist das Umwelt- und Naturschutzamt darauf hin, dass bei Sanierung der kleinräumigen schädlichen Bodenveränderung BS 13 durch Bodenaushub 3 m x 3 m um den Bohrpunkt herum bis 3 m unter GOK keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Vorbelastung durch Kampfmittel

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Schreiben vom 5.12.2016) hat die Luftbildauswertung für den Geltungsbereich Anhaltspunkte ergeben, die auf zwei Bombenrichter und somit auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen. Bodenvertiefungen sind in der Kriegs- und Nachkriegszeit dazu genutzt worden, nicht mehr benötigte Waffen und Munition zu entsorgen. In den überwiegenden Fällen begründen solche Anhaltspunkte noch keine konkrete Gefahr. Der Verfügungsberechtigte ist aber verpflichtet, im Rahmen des Zumutbaren und Möglichen alles zu tun, um die von ggf. im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln ausgehenden Risiken möglichst gering zu halten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Hochwasserschutzgebieten.

Nach Angaben des Umweltatlas (Karten 02.07 und 02.12) steht der Hauptgrundwasserleiter im Plangebiet im gespannten Zustand mit einem Druckwasserspiegel von ca. 39,5 m üNNH unterhalb der gering durchlässigen weichsel- sowie saalekaltzeitlichen Geschiebelehme und -mergel der Barnim-Hochfläche an. Oberflächennah kann es zur Ausbildung von lokal begrenztem sog. Schichtenwasser oder Stauwasser kommen.

Bei den im Januar 2017 durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde Grundwasser als Schichten- bzw. Sickerwasser in unterschiedlichen Tiefen zwischen ca. 3,6 m und 13,1 m unter Gelände erkundet. In dem Gutachten wird bestätigt, dass aufgrund der anstehenden Geschiebeböden darüber hinaus in jeder Tiefenlage mit auftretendem Schichten- und Sickerwasser zu rechnen ist.

Der Hauptgrundwasserleiter befindet sich als gespanntes Grundwasser gemäß Gutachten mindestens 17,0 m unter Gelände. Aufgrund dieses hohen Flurabstandes und einer bindigen Deckschicht ist die Empfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering bzw. der Geschützteitsgrad hoch.

⁴¹ Umweltberatung Böhm, Gutachterlicher Bericht zur Altlastensituation auf dem Grundstück Landsberger Allee 315 – 319 in 13055 Berlin-Lichtenberg, 26.11.2016.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet hat stadtklimatisch derzeit die Funktion einer Grün- und Freifläche, die gemäß LaPro (Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz) zum Vorsorgegebiet Klima gehört. Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan sind die im LaPro vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen für die neue Nutzung zu beachten.

Im Maßnahmenplan Bioklima - Handlungsräume des StEP Klima liegt das Plangebiet in den Bereichen „Wohngebiete mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf“ und „Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf“.

Gemäß Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas) ist das Plangebiet als Grünfläche mit höchster Schutzwürdigkeit dargestellt. Bei dieser Bewertung handelt es sich um Flächen, die im Kaltluftereinwirkungsbereich in Siedlungsräumen liegen bzw. um Flächen mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom in Grünflächen.

Gemäß Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Baukörperstellung bei Neubauten beachten
- Stadtklimatische Entkopplung von Neubau- und Nachverdichtungsgebieten
- Erhöhung der mikroklimatischen Vielfalt

2.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild/Erholung

Das Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) versteht unter Landschaftsbild die räumliche Struktur, Ausstattung und Gestaltung von Freiflächen im weitesten Sinne. Dabei spielt die Erholungsfunktion von Freiflächen aufgrund des großen Nutzungsdruckes, der auf diesen Flächen liegt, eine wichtige Rolle. Dabei ist zu beachten, dass bei der Betrachtung der Eignung städtischer Freiräume für die natur- und landschaftsgebundene Erholung der Naturbegriff auch kulturell überformte oder künstlerisch überhöhte Natur und anthropogene Elemente einschließt.

Die Bewertung des Schutzgutkomplexes erfolgt nach folgenden Kriterien, die in Berlin auch im Rahmen der Eingriffsregelung als Wertträger betrachtet werden:

- Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes
- Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt
- Visuelle Ungestörtheit
- Freiflächenversorgung
- Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion
- Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen

Das Plangebiet hat nach diesen Kriterien geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale oder sonstige schützenswerte Sachgüter sind im Plangebiet und daran angrenzend nicht vorhanden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die Erholung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben, in dessen Rahmen die Errichtung von insgesamt 167 Wohnungen nach den Berechnungen des Berliner Modells vorgesehen ist. Damit verbunden sind erweiterte Anforderungen an die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen. Bei der Ermittlung der entsprechenden Bedarfe wurden die Kennwerte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zugrunde gelegt (s. Kapitel IV.3).

Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher Bedarf an 16 Plätzen der Kindertagesbetreuung erzeugt. Für die Deckung des Bedarfs ist im Durchführungsvertrag eine Fläche im Erdgeschoss im Bereich der Heldburger Straße vorgesehen. Weiterhin berücksichtigt der Durchführungsvertrag auch die Möglichkeit der Bedarfsdeckung außerhalb des Plangebiets im Rahmen des Bauvorhabens Landsberger Allee 341/343 (vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-118 VE, derzeit im Verfahren) an der Ferdinand-Schultze-Straße. Dort ist die Errichtung einer Kindertagesstätte, die ebenfalls den mit der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE aufkommenden Kitaplatzbedarf berücksichtigt, geplant. Damit ist die Bereitstellung der erforderlichen Kitaplätze sichergestellt.

Das Vorhaben führt zu einem zusätzlichen Bedarf von 19 Grundschulplätzen. Der durch die Planung ausgelöste Bedarf für Grundschulplätze soll an einem neuen Grundschulstandort in der Schleizer Straße 67 gedeckt werden.

Das Vorhaben führt auch zu einem zusätzlichen Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen sowie Kinderspielplätzen. Die Anlage von privaten Spielflächen innerhalb des Wohnhofes ist Bestandteil der Freiflächenplanung, wobei die Größe der Spielfläche gemäß Berliner Bauordnung ermittelt wurde. Der entstehende Bedarf an privaten Spielplätzen kann somit gedeckt werden.

Weiterhin erfolgt im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-116 VE auf einer öffentlichen Grünfläche durch den Vorhabenträger die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich Joachimsthaler Straße 12-16 / Biesenthaler Straße, um zusätzliche Spielflächen für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE bereitzustellen. Die bereits bestehenden gewidmeten Grünflächen mit öffentlichen Spielplätzen (Joachimsthaler Straße 12-16/ Biesenthaler Straße und Arendsweg/ Grünzug „Weiße Taube“) befinden sich 150 - 200 m (Luftlinie) vom Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE entfernt.

Auswirkungen auf das Landschafts-/ Stadtbild

Die geplante Blockstruktur mit Vorgartenbereichen steht im Einklang mit der Bebauung der Umgebung des Plangebiets. Das östlich angrenzende Mietlager wird in die Blockstruktur eingebunden. Die Brachfläche wird somit stadtgestalterisch aufgewertet.

Auswirkungen auf sonstige Kultur- und Sachgüter

Bau- oder sonstige kulturelle Denkmale sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE nicht vorhanden. Eine archäologische Befundlage ist nicht bekannt. Sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen, so dass keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 6.530 m². Davon werden 6.415 m² als Baugebiet ausgewiesen. Auf dem geplanten Baugrundstück kommt es durch Flächeninanspruchnahme zu Funktionsverlusten der natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

Die textliche Festsetzung Nr. 2 umfasst eine maximale Grundfläche von 2.629 m². Hinzu kommt die zulässige Überschreitung der Grundfläche von rd. 1.315 m² (50 % der überbaubaren Grundfläche), so dass von einer Gesamtversiegelung von rd. 3.940 m² (rd. 60 % des Baugebiets) auszugehen ist.

Durch Versiegelung gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen verloren:

- Verlust des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Verlust der Regelungsfunktion (Fähigkeit des Bodens, Säuren zu puffern, Schadstoffe zu binden oder zu filtern, Wasser zu speichern oder durchzulassen für die Grundwasserneubildung)

Diesem Funktionsverlust wird durch Dachbegrünung und gärtnerisch anzulegenden Freiflächen über Tiefgaragen entgegengewirkt. Mindestens 50 % der Dachflächen sollen gemäß Festsetzung intensiv begrünt werden. Nicht überbaubare Flächen über Tiefgaragen werden gemäß textlicher Festsetzung mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht überdeckt und gärtnerisch angelegt und mindestens 25 % davon werden mit einer zusätzlichen 0,2 m starken Erdschicht überdeckt. Gemäß Vorhabenplanung (Anlage „Baubeschreibung vom 18.03.2021“ zum 2. Nachtrag des Durchführungsvertrags) beträgt die gesamte Tiefgaragenfläche mit Überdeckung 1.060 m². Nach den Angaben der Baubeschreibung soll auf 954 m² eine 60 cm Überdeckungshöhe der Tiefgarage erfolgen. Eine Erhöhung von 80 cm Überdeckung sollen auf 106 m² (als Hochbeete) entstehen. Die gesamte Dachfläche nimmt gemäß Vorhabenplanung eine Fläche von 2.081 m² ein. Eine intensive Dachbegrünung erfolgt nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf 1.041 m². Für Intensivbegrünungen mit hoher bis sehr hoher ökologischer Wertigkeit sind nach aktuellen Erfahrungswerten⁴² z. B. Schichthöhen von 26 – 46 cm für Gartendächer mit Stauden, Gehölzen und Rasen erforderlich, für „Landschaftsdächer“ mit Stauden, Gehölzen und Bäumen Schichthöhen zwischen 42 und 100 cm.

Durch die Anlage von Wegen und Spielflächen auf nicht überbaubaren Flächen werden zusätzliche kleinflächige Versiegelungen entstehen. Diese Beeinträchtigung wird gemäß Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten (außer Tiefgaragenzufahrten) in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise weit möglichst minimiert. Gemäß Vorhabenplanung werden 1.194 m² unversiegelte und nicht unterbaute Vegetationsflächen (mit Strauchflächen, Stauden, Hecken, Rasen und Einzelflächen) im Plangebiet verbleiben. Die teilversiegelten/ teildurchlässigen Flächen werden mit Drainasphalt und Rasenwaben für Feuerwehrflächen, Rasenpflaster, Kies, Sand und Tenne sowie Betonplatten und Betonpflaster mit ungebundenem Aufbau hergestellt.

Bodenauf- und -abtragungen (bau- und nutzungsbedingt), Altlasten

Der Bau von Tiefgaragen erfordert umfangreichen Bodenaushub. Bei unbelastetem Erdaushub handelt es sich um einen Rohstoff, der fachgerecht zwischengelagert und einer Wiederverwendung zugeführt oder deponiert werden muss. Berechnungen über den anfallenden Bodenaushub und Angaben über dessen Verbleib liegen nicht vor.

⁴² Beispiel Optigrün-Systemlösungen, April 2018

Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens wurde an einer Beprobungsstelle eine sanierungsbedürftige Verunreinigung durch einen erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt nachgewiesen; alle anderen untersuchten Bodenproben erfüllen die Wertennorm der Prüfwerte für Wohngebiete der Tabelle 1.4 der BImSchV.

In seiner Stellungnahme vom 10.01.2017 weist das Umwelt- und Naturschutzamt darauf hin, dass bei Sanierung der kleinräumigen schädlichen Bodenveränderung BS 13 durch Bodenaushub 3 m x 3 m um den Bohrpunkt herum bis 3 m unter GOK keine Bedenken gegen die Planung bestehen. In der Stellungnahme wird weiter aufgeführt, dass die Befreiung vom Altlastenverdacht keine abfallrechtliche Bewertung beinhaltet, d. h. anfallender Bodenaushub zu beproben und nach den LAGA Vorschriften zu klassifizieren ist. Hierbei kann der Bodenaushub durchaus belastet sein und Zuordnungswerte >Z0 bis >Z2 aufweisen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Versiegelung

Durch flächenhafte Neuversiegelung (ca. 3.940 m²) wird die Grundwasserneubildung verringert und der Abfluss von Niederschlägen erhöht.

Durch die Anlage von Wegen und Spielflächen auf nicht überbaubaren Flächen werden zusätzliche kleinflächige Versiegelungen entstehen, um die Herstellung einer Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen.

Das Plangebiet weist gemäß Umweltatlas (Karte Versickerung aus Niederschlägen ohne Versiegelung 2012) Böden mit einer relativ hohen Versickerungsleistung (250 – 300 mm/Jahr) auf und aus der Karte „Bodengesellschaften 2010“ im Umweltatlas ist eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit für den Bereich des Plangebiets angegeben. Daher wurde zunächst auf der Grundlage der Angaben aus dem Umweltatlas davon ausgegangen, dass eine Versickerung von Regenwasser vor Ort weitgehend möglich ist. Im Rahmen eines geotechnischen Berichts wurden allerdings Einschränkungen bei der Versickerung vor Ort festgestellt: Die unterhalb der durchlässigen sandigen anthropogenen Auffüllungen lagernden Geschiebelehme und -mergel sind nur schwach durchlässig. Unter diesem Gesichtspunkt, sowie der überwiegend mit dem Zuordnungswert Z 2 bewerteten Auffüllungen und dem bereits im Urzustand durch Sickerwasser in seiner Tragfähigkeit beeinträchtigten Böden, empfiehlt der Gutachter von einer Versickerung von Niederschlagswasser im Innenhofbereich abzusehen.⁴³

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlags ist daher aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit der anstehenden Geschiebeböden nicht vorgesehen. Gemäß der geplanten Regenwasserentsorgung in der „Beschreibung Regenwasser“⁴⁴ soll der Niederschlagsabfluss dem öffentlichen Kanalsystem gedrosselt zugeführt werden. Folgende Festsetzungen dienen der Zurückhaltung und Verdunstung von Regenwasser im Plangebiet:

Durch die Herstellung der befestigten Flächen mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau kann Niederschlag auf den befestigten Flächen in den Boden eindringen und versickern. Dem Freianlagenplan kann entnommen werden, dass Drainasphalt (versickerungsfähiger Aufbau) statt herkömmlichen Asphalts und Rasenwaben für die Feuerwehrumfahrung (versickerungsfähig, teilversiegelt) verwendet werden sollen, um die Versickerungsmöglichkeiten trotz der weiteren Anforderungen im Plangebiet zu gewährleisten. Daher wird Regenwasser auf den nicht versiegelten Flächen, die nicht über der Tiefgarage liegen, dem Boden zur

⁴³ BOLAB Analytik: Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung, Berlin 25.11.2016

⁴⁴ Marko Augustat & Partner, ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Beschreibung Regenwasser KG Erschließung zum Bauvorhaben LAN315-Neubau Wohngebäude Landsberger Allee 315-319, Stand 06.02.2019.

Versickerung zugeführt. Alle anderen Flächen werden über Gullys aufgefangen und dem öffentlichen Kanalnetz gedrosselt zugeführt.

Ein Verzicht auf einen befestigten Untergrund und die gärtnerische Anlage kann im Bereich der Feuerwehrumfahrung einschließlich einer Feuerwehraufstellfläche nicht erfolgen, um die notwendige Sicherstellung zu gewährleisten und feuerwehrrechtlichen Auflagen zu entsprechen.

Auf den intensiv begrünten Dachflächen (rd. 1.041 m²) und auf Tiefgaragenflächen mit aufgebraachter Erdschicht wird abhängig von der Dicke und Beschaffenheit der Substratschicht und der Art der Vegetation der Abfluss gespeichert und gebremst, das Niederschlagswasser teilweise von den Pflanzen aufgenommen und direkt oder über die Pflanzen verdunstet. Nach Herstellerangaben⁴⁵ erfolgt z. B. bei Schichthöhen von 26 – 46 cm ein Wasserrückhalt von ca. 70 – 95 %, bei Schichthöhen zwischen 42 und 100 cm ein Wasserrückhalt von 95 – 99 %.

Zur Einleitung von Niederschlagswasser

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlags ist daher u.a. aufgrund der im Rahmen des geotechnischen Berichts vorgefundenen Böden nicht vorgesehen. Gemäß der Beschreibung Regenwasser⁴⁶ soll der Niederschlagsabfluss dem öffentlichen Kanalsystem gedrosselt zugeführt werden. Nach Mitteilung der Wasserbehörde ist die Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz zu beschränken.

Um eine geeignete Entwässerung des Plangebiets umzusetzen wurde außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Zuge des laufenden Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag für die Einleitung von Regenwasser bei den Berliner Wasserbetrieben gestellt und es wurde ein Angebot zur Abnahme des Regenwassers seitens der Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 27.12.2016 vorgelegt. Folglich wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren kein Entwässerungskonzept erstellt und keine flächenhafte geologische Bodenuntersuchung im Plangebiet vorgenommen. Aufgrund der zwischenzeitlichen Verfristung des Angebots von den Berliner Wasserbetrieben wird der Nachweis einer gesicherten Regenentwässerung erneut erbracht.

Die wasserbehördliche Genehmigung gemäß § 29 des Berliner Wassergesetz wurde mit Schreiben vom 19.07.2019 erteilt. Die Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz genehmigt, dass das Niederschlagswasser vom Baugrundstück Landsberger Allee 315-319 über den Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe mittelbar in den Rummelsburger See eingeleitet werden kann.

Baubedingte Auswirkungen auf Gewässer

In den Hauptgrundwasserleiter wird aufgrund des hohen Flurabstandes (mindestens 17 m unter Gelände) bei der Herstellung der Baugrube und der Gründung des Bauwerks nicht eingegriffen. Da aber oberflächennah Schichtenwasser vorhanden ist, kommt es voraussichtlich zu Benutzungen des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedürfen. Gemäß Baugrundgutachten befindet sich die geplante Gründungsordinate mindestens 2,5 m bis maximal ca. 4,0 m unter Gelände. Aufgrund anstehender wenig durchlässiger Böden ist mit auftretendem Schicht-, Sicker- und Tagwasser zu rechnen, für dessen Beseitigung innerhalb der Baugrube eine offene Wasserhaltung bzw. eine Kleinbrunnenanlage vorgehalten werden soll. Dies betrifft jedoch nicht die Inhalte

⁴⁵ Beispiel Optigrün-Systemlösungen, April 2018

⁴⁶ Marko Augustat & Partner, ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Beschreibung Regenwasser KG Erschließung zum Bauvorhaben LAN315-Neubau Wohngebäude Landsberger Allee 315-319, 06.02.2019.

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern entsprechende Regelungen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Verlust von Lebensräumen durch Flächenbedarf (anlage- und baubedingt)

- Anlagebedingt kommt es zu Flächeninanspruchnahmen durch Überbauung und Versiegelung, weshalb Lebensräume von Tieren und Pflanzen vollständig und dauerhaft verloren gehen.
- Zusätzlich erfolgen Veränderungen der Habitatstrukturen aufgrund der geplanten Nutzung auf verbleibenden, neu zu gestaltenden Freiflächen.
- Baubedingte Flächeninanspruchnahmen erfolgen durch die Baufeldfreimachung.

Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit von einer vollständigen Umgestaltung aller vorhandenen Strukturen und von bleibenden Funktionsverlusten innerhalb der Bauflächen auszugehen. Es kommt zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Ruderalvegetation der Biotoptypen „Ruderaler Halbtrockenrasen“ und „Zwei- und mehrjährige Stauden- und Ruderalfluren“, beide mit mittlerer Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen, auf einer Fläche von insgesamt rd. 6.415 m².

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage müssen drei jüngere Straßenbäume entfernt werden, deren Ersatz gesondert geregelt wird.

Anlage und Entwicklung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Gärtnerische Anlage von nicht überbaubaren Freiflächen (mit Bodenanschluss) auf rd. 2.470 m², durch gärtnerische Anlage von Flächen auf Tiefgaragen und Herstellung einer Erdschicht (1.060 m² gemäß Baubeschreibung vom 18.03.2020) und intensiver Dachbegrünung (1.041 m²) werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die Intensivbegrünung ermöglicht eine Anlage differenzierter, hochwertiger Biotopflächen. Teilversiegelte Flächen, die mit Rasenwaben und Rasenpflaster sowie weiteren teildurchlässigen Materialien (Feuerwehraufstellfläche und Fahrradstellplätze) werden eine geringe Bedeutung für Vegetation und Bodenleben haben. Zur Verbesserung der ökologischen Qualität der Grünflächen werden gemäß Festsetzung je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie ein Strauch gepflanzt, woraus sich eine Mindestanzahl von jeweils 10 Laubbäumen und Sträuchern ergibt, die dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Hierzu wird die Verwendung der Arten der Pflanzliste empfohlen, die der Begründung beigelegt wird. Aufgrund dieser Festsetzungen ist nicht von einer Verringerung der biologischen Vielfalt auszugehen.

Der jeweilige Biotopwert der Grünflächen einschließlich der Dachflächen ist nutzungs-, gestaltungs- und pflegeabhängig. Gemäß Freianlagenplan ist in den Vorgärten und Hofflächen eine differenzierte Bepflanzung mit Zierobst, Strauchflächen, Kletterpflanzen, Stauden, Gräsern, Bodendeckern sowie Hecken und Rasenflächen geplant. Durch die anzulegenden und zu erhaltenden Baum- und Strauchpflanzungen wird die Struktur- und Artenvielfalt erhöht, so dass längerfristig zumindest auf Teilflächen von einem mittleren Biotopwert ausgegangen werden kann, ebenso bei der intensiven Dachbegrünung.

Gefährdung von Tieren (insbes. Vogelarten) durch die Art der Bebauung

Die Verwendung großflächig verglasteter Gebäudefronten, mit Glas gestalteter Durchgänge sowie aus Glas gestalteter Lärmschutzwände sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen, so dass durch die Art der Bebauung nach gegenwärtigem Stand keine zusätzliche Gefährdung von Tieren erfolgen wird. Dieser Aspekt ist jedoch auch im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Fauna durch Licht

Die Beleuchtung von Außenanlagen kann während der Dämmerung und in der Nacht Tiere, wie z. B. nachaktive Insekten und Vögel, empfindlich beeinflussen und stören. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird daher die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung und die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten empfohlen. Da diese Maßnahme keinen städtebaulichen Bezug hat, sollte sie als Gegenstand der Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

2.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima

Gegenüber der freien Landschaft ist die Energiebilanz in der Stadt, die durch die kurzwellige Einstrahlung der Sonne und die langwellige Abstrahlung von Wärme bestimmt wird, stark verändert. Durch Schadgase und Aerosole in der Stadtatmosphäre wird die Sonnenstrahlung abgeschwächt und durch den relativ hohen Anteil von Schadgasen, die langwellige Wärmestrahlung absorbieren können (z. B. Kohlendioxid), ist die effektive Abstrahlung reduziert, was zu einem lokalen Treibhauseffekt führt. Hinzu kommen die Folgen des Klimawandels, die besondere Anpassungsstrategien erfordern (s. Kap. II. 1.2.2 StEP Klima).

Durch die Oberflächenversiegelung und den damit verbundenen geringeren Grünflächenanteil ist die Verdunstung reduziert, was eine Erhöhung der Temperatur in den Städten bewirkt. Die Wärmespeicherung der einfallenden Strahlung durch Baumassen führt dazu, dass in der Nacht die Wärme langsamer abgegeben wird. Dies führt insbesondere im Sommer zu bioklimatischen Belastungen für den Menschen. Die zusätzliche anthropogene Wärmeerzeugung führt zu einer zusätzlichen Erwärmung speziell auch im Winter während der Heizperiode, aber auch im Sommer durch die Abwärme von Klimaanlagen.

Die Anpassung an den Klimawandel ist ein wichtiger neuer Schwerpunkt im Landschaftsprogramm Berlin (LaPro). Ziel ist es, bestehende Grünflächen sowie Wälder umzubauen und klimatisch günstige Strukturen in belasteten Räumen zu stärken (s. Kap. II. 1.2.2 LaPro, Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz).

Im Bebauungsplangebiet ergibt sich aus der Festsetzung einer Grundfläche von 2.629 m² rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Hinzu kommt die zulässige Überschreitung der Grundfläche von 1.315 m² (50 % der überbaubaren Grundfläche), so dass von einer Gesamtversiegelung von ca. 3.940 m² (60 % des Baugebiets) auszugehen ist. Die zulässige Geschossflächenzahl führt zu einer vergleichsweise hohen Bebauungsdichte.

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist folglich mit den oben genannten negativen Wirkungen auf die Klimafunktionen verbunden.

Gemindert wird diese Funktionsbeeinträchtigung durch eine intensive Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen, die im Sinne der Verbesserung des Stadtklimas als Flächen mit Verdunstungsleistung und Retentionsvermögen gelten⁴⁷. Mit der Planung einer Intensivbegrünung sind zudem im Vergleich zu einer extensiven Dachbegrünung bessere Verdunstungsmöglichkeiten durch einen höheren Gesamtaufbau sowie durch die verwendeten Pflanzen zu erwarten. Mindernden Einfluss auf die Überwärmung haben zudem die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen über Tiefgaragen und die nicht unterbauten Flächen. Die mikroklimatische Wirksamkeit der gärtnerisch anzulegenden Flächen wird durch Pflanzgebote planungsrechtlich gesichert. So werden beispielsweise mit der Festsetzung zur Pflanzung und Entwicklung von großkronigen Laubbäumen verschattete Bereiche entstehen, die begünstigend

⁴⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Kommunikation: StEP Klima KONKRET 2016 | Anpassungsmaßnahmen optimieren, Juni 2016, Berlin, S.31.

auf das Bioklima wirken. Der benannte Freiflächenplan sieht die aus der Festsetzung abgeleitete Pflanzung von 10 standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor.

Von der geplanten Bebauung sind keine ausgeprägten Luftaustauschbahnen bzw. Frischluftleitbahnen oder Gebiete mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen (z. B. Hang-, Tallagen) betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag, der geeignet ist, die Luftqualitätsparameter wesentlich zu verändern, ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Insgesamt ist in Anbetracht der geplanten Nutzung und der Flächenverhältnisse nur von Veränderungen im mikroklimatischen Bereich auf den unmittelbar betroffenen Flächen auszugehen, nicht aber von einer Belastung, die über den Geltungsbereich hinaus wirksam wird. Eine besondere Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist ebenfalls nicht zu erkennen. Dem Anhang der Begründung wird eine Pflanzliste als Empfehlung beigelegt, bei deren Artenauswahl auch der Aspekt des Klimawandels berücksichtigt wird.

Weiterhin kommt die Entwicklung eines Wohnstandorts mit guter ÖPNV-Anbindung dem Ziel einer Anpassung an den Klimawandel entgegen. Durch die vorhandene Anbindung an das ÖPNV-Netz (Tramlinien) kann die Nutzung von individuellen Verkehrsmitteln verringert werden.

2.2.4 Auswirkungen auf sonstige Ressourcen

Rohstoffverbrauch und Einsatz bestimmter Baustoffe

Die Errichtung von Gebäuden ist mit einem hohen Rohstoffverbrauch verbunden. Wesentliches Ziel ist daher die Ressourceneffizienz. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es hierzu keinen Regelungsbedarf. Hilfestellung bei der Auswahl nachhaltiger und ökologischer Baustoffe bieten u. a. Produktdeklarationen, z. B. die Umweltproduktdeklaration (Environmental Product Declaration, EPD) für Bauprodukte sowie weitere Baustoffinformationssysteme oder Baustoffdatenbanken.

2.2.5 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen

Auswirkungen auf Menschen durch Lärm

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Landsberger Allee und dem Arendsweg sind die geplanten Wohngebäude erhöhten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens kommt es innerhalb des Plangebiets an allen betrachteten straßenseitigen Immissionsorten zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. An der zur Landsberger Allee zugewandten Seite der geplanten Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 15,3 dB (tags) und 19,6 dB (nachts) überschritten.

An den Fassaden der Plangebäude in Richtung Arendsweg liegen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tag bei bis zu 12,7 dB bzw. 16,9 dB in der Nacht.

Durch die geplante 6-geschossige Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee, des Arendsweges und teilweise der Heldburger Straße werden jedoch vergleichsweise ruhige Innenhoflagen geschaffen.

An den zu den Innenhöfen orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Wesentlichen eingehalten bzw. um maximal 1,8 dB überschritten.

Durch die nachfolgenden Festsetzungen wird der Nachweise erbracht, dass trotz der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die Festsetzungen orientieren sich an einer bestimmten Abfolge von zu treffenden Schutzvorkehrungen gegen schädliche Lärmwirkungen (siehe hierzu Kap. III 3.5). Zu diesen Vorkehrungen zählen

- die Prüfung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG zur Einhaltung hinreichender Abstände bzw. der Zuordnung der Baugebiete,
- die Zielsetzung einer lärmrobusten Anordnung der geplanten Baukörper,
- die Prüfung der Durchführbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen,
- verbindliche Vorgaben für die Grundrissgestaltung,
- passive Schallschutzmaßnahmen sowie
- Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche.

Auswirkungen auf Menschen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Verschattung, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung sind nicht erkennbar. Auf Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans für die Konzentration der Luftschadstoffe NO₂ und PM10 (Jahresmittelwerte) für die Jahre 2015 und 2020 kann eine künftige Überschreitung von Grenzwerten für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Obwohl sich die Ausbreitung und Verteilung von festen Stoffen und Gasen im Detail von der Lärmausbreitung unterscheidet, dienen die Maßnahmen zum Schutz vor verkehrsbedingten Lärmbelastungen zumindest teilweise auch dem Schutz vor Schadstoffbelastungen. Von einer gesundheitsgefährdenden Schadstoffbelastung ist daher nicht auszugehen.

Zur weiteren Minimierung von Luftschadstoffimmissionen im Zusammenhang mit Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sollten diese generell nur in Verbindung mit Gebäuden erfolgen und durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude führen.

Die Überschreitung der Obergrenze für die Geschossfläche (GFZ) gemäß § 17 BauNVO führt zu einer erhöhten Bebauungsdichte, damit zu höheren Anforderungen an die Infrastruktur und die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, beispielsweise durch höhere Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen. Die Geschossfläche von 16.750 m² und die daraus resultierende Geschossflächenzahl von 2,7 ist städtebaulich begründet und orientiert sich an den Festsetzungen des damals geltenden Bebauungsplans XXII-3a zum Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete. Die Überschreitung der Obergrenzen für die Größe der Geschossfläche ist hauptsächlich in einer städtebaulichen Konzeption der geplanten Wohnanlage begründet, die prioritär auf eine den Lärm abschirmende Wirkung abzielt. Der angestrebte Abschirmungseffekt wird erst ab einer entsprechenden Höhenentwicklung des Wohngebäudes insbesondere entlang der Landsberger Allee wirksam. Der Abschirmungseffekt soll durch die zwingende Festsetzung von 6 Vollgeschossen in Verbindung mit der Geschossfläche erreicht werden.

Durch die nachfolgend benannten Maßnahmen und Umstände kann sichergestellt werden, dass trotz der Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aufgrund der Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Durch die geplante Tiefgarage können der Parkierungs- und Parksuchverkehr auf den Grundstücksfreiflächen und in den umliegenden Straßen reduziert und Verkehrslärmemissionen gemindert werden, was sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.
- Die Anordnung der Baugrenzen sowie die im Durchführungsvertrag verankerte Bauverpflichtung trägt dafür Sorge, dass die im städtebaulichen Konzept vorgesehene „lärmrobuste“ Bebauung vollumfänglich realisiert werden muss.

2.2.6 Auswirkungen durch die Art und Menge der Abfälle

Bauabfälle

Bauabfälle fallen bei dem geplanten Vorhaben nur als Baustellenabfälle an. Auf eine ordnungsgemäße Entsorgung ist im Rahmen des Baubetriebs zu achten.

Siedlungsabfälle

Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Abfall und Wertstoffbehältern unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen bzw. an mit öffentlichem Straßenland niveaugleichen Standplätzen sind grundsätzlich gegeben. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Freiflächenplans als Nachtrag zum geschlossenen Durchführungsvertrag in Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange erfolgen.

2.2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Gefährdung durch Altlasten

Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens wurde an einer Beprobungsstelle eine Bodenverunreinigung durch einen erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt nachgewiesen, der den Grenzwert für Wohngebiete gemäß BBodSchV übersteigt. In Wohngebieten besteht durch diese Überschreitung die Gefahr einer Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch. Diese Gefährdung kann durch die im Gutachten vorgeschlagene Maßnahme zur Sanierung und Überprüfung des Sanierungserfolges ausgeschlossen werden.

Kampfmittel im Boden

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist mit einem Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen. Die dafür nach Luftbildauswertung vorliegenden Anhaltspunkte begründen noch keine konkrete Gefahr, die Möglichkeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, weil Bodenvertiefungen in der Kriegs- und Nachkriegszeit häufig dazu genutzt worden sind, nicht mehr benötigte Waffen und Munition zu entsorgen. Insbesondere bei Eingriffen in den Boden des Grundstücks können akute Gefahrensituationen entstehen, denen angemessen zu begegnen ist. Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, im Rahmen des Zumutbaren und Möglichen alles zu tun, um die von ggf. im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln ausgehenden Risiken möglichst gering zu halten.

2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wirkungen zwischen den Schutzgütern sind sehr komplex. Beispielsweise beeinflussen Bodenart und Wasserhaushalt die sich auf einer Fläche einstellenden Pflanzenarten. Es entwickeln sich Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum oder zur Nahrungssuche genutzt werden. Durch Pflegemaßnahmen werden die künftigen Biotopflächen stark beeinflusst, was wiederum Rückwirkungen auf die abiotischen Schutzgüter und das Landschaftsbild hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE überplant eine brach liegende Fläche, auf der bereits Baurecht besteht. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinaus sind keine Folge- oder gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen erkennbar.

2.2.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche folgender im Verfahren befindlicher Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 11-61 (Grundstück Landsberger Allee 296) mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
- Bebauungsplan 11-96 (Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 364 (Flurstück 1046)) mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbel, Bau-/Gartencenter“
- Bebauungsplan XXII-3ba (Gelände westlich der Ferdinand-Schultze-Straße zwischen Landsberger Allee und Sollstedter Straße) mit dem Planungsziel der Festsetzung von Mischgebiet, allgemeinem Wohngebiet und öffentlichen Verkehrsflächen
- Bebauungsplan XXII-3bb (Gelände westlich der Ferdinand-Schultze-Straße zwischen Sollstedter Straße und Schleizer Straße) mit dem Planungsziel der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet und öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-49 VE-1 (Grundstücke Landsberger Allee 364, Landsberger Allee 360/362 (teilweise) und Rhinstraße 157/163 (teilweise) einschließlich des südlich gelegenen Abschnitts der Bahntrasse) mit dem Planungsziel der Erweiterung der Verkaufsfläche
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-117 VE (Grundstück Landsberger Allee 323/339) mit dem Planungsziel der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-118 VE (Grundstück Landsberger Allee 341/343) mit dem Planungsziel der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage mit Spielplatz)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-123 VE (Grundstücke Landsberger Allee 358 (teilweise), Landsberger Allee 360, 362 sowie die südlich angrenzenden Flurstücke 1049 (Flur 110) und 3029 (Flur 11) mit dem Planungsziel der Festsetzung von Sondergebiet „Bau-, Garten-, Möbelfachmärkte

Kumulierende Wirkungen ergeben sich insbesondere durch

- den Verlust von Vegetationsflächen aufgrund der Flächeninanspruchnahme von meist brach liegenden Flächen und
- den steigenden Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen.

Bei den Planungen handelt es sich jedoch um Gebiete, für die seit langer Zeit Bestrebungen bestehen, die Flächen für eine geregelte Nutzung zu erschließen und planungsrechtlich zu sichern. Eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung dieses Gebiets ist seit Beginn der 1990er Jahre Ziel des Bezirks Lichtenberg. Die Umweltauswirkungen der einzelnen Planungen werden jeweils ermittelt und bei Regelverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Über den BBV-Ausschuss Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz wird auch die Öffentlichkeit regelmäßig über die Bau- und Planungsvorhaben informiert.

2.2.10 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die Nichtdurchführung der Planung konnte dazu führen, dass der dringend benötigte Wohnungsbau ggf. auf empfindlichere Flächen in weniger gut erschlossener Lage verlagert worden wäre.

Aufgrund eines fehlenden Interesses an gewerblicher Nutzung wäre aber auch ein längeres Brachliegen der Fläche möglich gewesen, das dann zumindest zeitweise einem Erhalt des Status quo hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen bedeutet und die Möglichkeit einer natürlichen Sukzession der momentanen Ruderalfläche hin zu einer Gehölzfläche geboten hätte.

2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

2.3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Die folgenden Maßnahmen, die aufgrund von Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen sind, dienen der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen oder Störungen von Menschen sowie der Gestaltung des Wohnumfeldes und der Wiederherstellung von Naturhaushaltsfunktionen auf neu zu gestaltenden Flächen. Die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und zur Konkretisierung und Umsetzung der lokalen Umweltziele. Es handelt sich dabei nicht um Kompensationsflächen im Sinne der Eingriffsregelung, da gemäß Kap. 2.5 aufgrund des bestehenden Baurechts kein Ausgleichsbedarf im Sinne des § 18 BNatSchG besteht.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen wurde durch Übernahme entsprechender verbindlicher Regelungen im Durchführungsvertrag (Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin) gesichert.

Im weiteren Verfahren erfolgte hinsichtlich des Freiflächenplans, der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist, die Schließung eines Nachtrages. Es wurde aufgrund vorgetragener Aspekte vom bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt (Stellungnahme vom 25.07.2018) darauf hingewiesen, dass der Freiflächenplan hinsichtlich der erforderlichen Baumanzahl und Bereitstellung von grünen Infrastrukturen zu überarbeiten sei. Der Freiflächenplan wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt ergänzt und überarbeitet. Die überarbeitete Fassung ist Bestandteil des Nachtragsvertrags.

Maßnahmen zum Immissionsschutz

Damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, sollen differenzierte Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgen, die sich an einer bestimmten Abfolge von zu treffenden Schutzvorkehrungen orientieren.

Lärmrobuste Anordnung der Baukörper

Das städtebauliche Konzept sieht eine lärmrobuste Anordnung der geplanten Baukörper vor, die zunächst durch die erweiterten Baukörperfestsetzungen verbindlich geregelt werden.

Durch textliche Festsetzung ist verbindlich geregelt, dass zum Schutz vor Lärm auf der Fläche A1 die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst zulässig wird, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die festgesetzten baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A2 spätestens zeitgleich mit den übrigen festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt ist.

Insbesondere entlang der straßenseitigen Fassaden sind folgende weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen in die Planung eingegangen.

Grundrissbindung

Für bestimmte Fassadenabschnitte, die eine ruhige, vom Lärm abgewandte Seite aufweisen, ist eine Grundrissbindung festgesetzt. Hierdurch wird einerseits sichergestellt, dass in den betreffenden Wohnungen eine natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen – insbesondere von Schlafräumen – möglich ist. Zugleich wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass Wohnungen entlang von Lärmquellen mit ruhigen Außenwohnbereichen auf der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite ausgestattet werden können.

Festsetzung bewerteter Schalldämmmaße von Außenbauteilen

Entlang von Außenfassaden, in denen die Beurteilungspegel die Schwellenwerte von 53 dB(A) bzw. 58 dB(A) erreichen bzw. überschreiten, soll zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung ein entsprechendes bewertetes Schalldämm-Maß für die Außenbauteile festgesetzt werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten wird. Für Büroräume und ähnliche Räume soll sichergestellt werden, dass ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten und Maßnahmen gleicher Wirkung

Zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs und einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen ist entlang der Außenwände im Plangebiet, vor denen gemäß schalltechnischer Untersuchung die Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten, der Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen erforderlich. Hierzu gehören ein Fassadenabschnitt entlang der Heldburger Straße sowie die hofseitigen Fassadenabschnitte in den höheren Geschossen (5. und 6. Vollgeschoss), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte geringfügig überschritten werden, so dass eine natürliche Belüftung schutzwürdiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Nachtzeitraum nicht möglich ist.

Alternativ können auch Maßnahmen gleicher Wirkung durchgeführt werden. Vergleichbare Wirkungen können z.B. durch die Anordnung von Loggien oder Prallschutzscheiben vor den entsprechenden Fenstern von Schlafräumen erzielt werden. Durch die Vorkehrungen sollen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass in den Schlafräumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

In den betreffenden Wohnungen im Plangebiet sind entlang der festgesetzten Linien für mindestens einen Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens für die Hälfte der Aufenthaltsräume die o.g. Vorkehrungen zu treffen. Hierdurch wird gewährleistet, dass alle Schlafräume von der Festsetzung erfasst werden.

Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, zu denen insbesondere Balkone, Loggien und Terrassen zählen, sind als nutzbare und der Erholung dienende Außenräume von Wohnungen ebenfalls in die Betrachtung der auf sie einwirkenden Schallimmissionen mit einzubeziehen. Zum Schutz dieser Außenwohnbereiche wird durch textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass in den betroffenen Bereichen im Plangebiet mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig sind.

Für die betroffenen Gebäudeabschnitte im Plangebiet, die über eine vom Schall abgewandte Fassade verfügen, gilt die Verpflichtung nur, sofern nicht ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einer von der Landsberger Allee bzw. dem Arendsweg abgewandten Außenwand vorhanden ist. Damit ist ein hinreichender Schallschutz für diese Bauteile gesichert. Weiterhin bedarf es je Wohnung nur eines Außenwohnbereiches mit verglastem Vorbau oder verglaster Loggia

Bei Wohnungen mit mehreren lärmzugewandten Außenwohnbereichen im Sinne der Festsetzung ist es somit ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist.

Den Bewohnern stehen darüber hinaus weitere vom Straßenlärm abgewandte ruhige Bereiche auf den Freiflächen des Wohnhofes zur Verfügung.

Minimierung der Versiegelung

Um die Versickerungsfähigkeit von Wegen zu erhöhen ist festgesetzt, dass diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Tiefgaragenzufahrten sind aufgrund des für eine Versickerung ungünstigen Gefälles von der Festsetzung ausgenommen.

Baum- und Strauchpflanzungen

Zur städtebaulichen Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Pflanzgebot festgesetzt, das je angefangene 700 m² Grundstücksfläche die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines standortgerechten Baumes mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie eines Strauchs beinhaltet. Durch die Maßnahme werden Biotopstruktur, Artenvielfalt und Landschaftsbildfunktion der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen aufgewertet. Gehölze dienen darüber hinaus auch als Trittstein- und Biotopvernetzungselemente.

Dachbegrünung

Zur Erhöhung des Anteils an naturhaushaltswirksamen Flächen auf dem Baugrundstück sollen mindestens 50 % der Dachflächen intensiv begrünt werden. Die Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen, da möglichst zusammenhängende Flächen auf den Dächern der Hauptanlagen (über Staffelgeschoss) begrünt werden sollen. Begrünte Dachflächen sind wertvolle Lebensräume für Tiere/Pflanzen, übernehmen Bodenfunktionen, verringern den Niederschlagsabfluss und wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Energiebilanz des Gebäudes aus. Intensiv begrünte Dachflächen entfalten dabei insbesondere positive Wirkungen für das Stadtklima und den Wasserhaushalt durch die Retention und Verdunstung von Niederschlägen.

Gärtnerische Anlage von Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, die 40 % der Baugebietsflächen umfassen werden, sollen gärtnerisch angelegt werden. Dabei sollen die Voraussetzungen für eine hochwertige und qualitätsvolle Bepflanzung der Flächen geschaffen werden. Für den nicht überbaubaren Bereich der Tiefgaragen wird die Überdeckung einer mindestens 0,6 m tiefen Erdschicht auf mindestens 50 % der Fläche, davon auf 25 % eine zusätzliche 0,2 m starke

Erdschicht durch Festsetzung verbindlich geregelt, so dass auch in diesem Bereich eine hochwertige und qualitätsvolle Bepflanzung erfolgen kann.

2.3.2 Maßnahmen, die im Durchführungsvertrag, in den Planungsphasen und bei der Realisierung zu berücksichtigen sind

Vermeidung von Gefährdungen durch Altlasten auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch (Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen)

Als Sanierungsmaßnahme wird im Altlastengutachten vorgeschlagen, um den Bohrpunkt B 13, an dem eine Belastung festgestellt wurde, den Boden in einem Geviert von 3 m x 3 m bis 3 m uGOK auszuheben und geordnet zu entsorgen. Zur Überprüfung des Sanierungserfolges sollen an der Grubensohle 1 Bodenmischprobe aus 18 Einzelproben und aus jeder Grubenwand ebenso 1 Bodenmischprobe aus 18 Einzelproben gewonnen und auf Gehalte an PAK (also mit Benzo(a)pyren) im Feststoff untersucht werden.

In seiner Stellungnahme vom 10.01.2017 weist das Umwelt- und Naturschutzamt darauf hin, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wenn diese kleinräumige schädliche Bodenveränderung saniert wird. In der Stellungnahme wird weiter aufgeführt, dass die Befreiung vom Altlastenverdacht keine abfallrechtliche Bewertung beinhaltet, d. h. anfallender Bodenaushub ist zu beproben und nach den LAGA Vorschriften zu klassifizieren. Hierbei kann der Bodenaushub durchaus belastet sein und Zuordnungswerte >Z0 bis >Z2 aufweisen.

Vermeidung von Gefahrensituationen durch Kampfmittel im Boden

Da mit einem Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet zu rechnen ist, hat der Verfügungsberechtigte im Rahmen des Zumutbaren und Möglichen alles zu tun, um die von ggf. im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln ausgehenden Risiken möglichst gering zu halten. Die zuständige Abteilung Tiefbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt gemäß Schreiben vom 5.12.2016 dringend, vor einem Baubeginn zumindest die von Bodeneingriffen betroffenen Merkmale / Anhaltspunkte durch eine Fachfirma der Kampfmittelräumung untersuchen zu lassen. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Kampfmittel oder verdächtige Gegenstände aufgefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Polizei ist über den Notruf 110 zu verständigen.

Vermeidung von Lärm- und Schadstoffbelastungen der Bewohner der Anlage

Zur Minimierung von Luftschadstoffimmissionen im Zusammenhang mit Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sollten diese generell nur in Verbindung mit Gebäuden erfolgen und durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude geführt werden.

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 (z. B. für angrenzende Straßenbäume anzuwenden)
- 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-Baumpflege (2001): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (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.

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna

- Um Kollisionen von Vögeln mit Glasfronten zu vermeiden, sollen die Bauwerke (Fassaden) so gestaltet werden, dass keine großflächigen Spiegelungen oder transparente Fassadenflächen entstehen.
- Zur Vermeidung des Anlockens oder der Irritation von nachtaktiven Tieren (hier besonders Insekten) soll bei der Planung und Installation von Lichtanlagen auf eine insektenfreundliche Beleuchtung geachtet werden. Geeignet sind LED- oder SE/ST-Lampen (Natriumdampfhochdrucklampen). Es sollten Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung nach oben verwendet werden (Vermeiden von Kugelleuchten). Gegen das Eindringen von Insekten sind mittlerweile vollständig gekapselte Lampengehäuse Pflicht. Für die Beleuchtung von Fußwegen kommt die Verwendung von Pollerleuchten in Betracht, die auch in Kombination mit Bewegungsmeldern auf dem Markt erhältlich sind.
- Auf Boden mit Sicker- oder Stauwasser kann die Abschiebung des Oberbodens zur Baufeldfreimachung häufig das Entstehen von temporären Gewässern begünstigen, die insbesondere im Frühjahr und Sommer als Habitate für die Wechselkröte dienen. So sind beispielsweise gemäß einer Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde jenseits der Landsberger Allee im Zuge von Baumaßnahmen Vorkommen der Wechselkröte bekannt geworden. Sollte im Verlauf der geplanten Baumaßnahmen ebenfalls eine Besiedlung durch die Wechselkröte festgestellt werden, unterliegen diese dem Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG. Alle Maßnahmen, die den Bestand der Wechselkröten betreffen, müssen mit der Obersten Naturschutzbehörde in der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt werden.

Hinweis zur fachgerechten Durchführung der Dach- und Tiefgaragenbegrünung

- Die FLL Dachbegrünungsrichtlinie (FLL Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie – Ausgabe 2017) ist als Maßstab setzendes Regelwerk der Dachbegrünung in Deutschland anerkannt und durch Verweise im DIN Normenwerk und anderen Regelwerken eng in die normativen Vorgaben des Bauwesens eingebunden.

Zeitliche Beschränkung von bauvorbereitenden Arbeiten

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen ist es gemäß § 39 Abs. 1 Satz 3 verboten, Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu stören. § 39 Abs. 5 Satz 2 verbietet (u.a.) ein Abschneiden von Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Dem entsprechend sollte die Beseitigung der Vegetationsdecke, insbesondere des Eschen-Ahornaufwuchses (im westlichen Teil) außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE im April 2016 gab es bereits verschiedene Planungsansätze zur Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes. Nach dem Verkauf der Fläche wurde zunächst ein Antrag auf planungsrechtlichen Bauvorbescheid gemäß § 34 BauGB zur Errichtung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden auf einem Grundstück entlang des Arendswegs zwischen Landsberger Allee und Schleizer Straße gestellt, der abgelehnt wurde.

Mit dem Bebauungsplan XXII-3 sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem gesamten ehemaligen Betriebsgelände gewährleistet werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Jahr 1992 mit dem Planungsziel der Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für den Wohnungsbau und die Festsetzung einer Fläche für einen Schulstandort. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde das städtebauliche Seminar „Weiße Taube“ durchgeführt, das in einem von allen Beteiligten mitgetragenen städtebaulichen Konsensplan mündete. Als wesentliche Konsenspunkte enthielt dieser Plan die städtebauliche Figur sowie Aussagen zur Bauweise, Bebauungsdichte und Nutzungsverteilung. Im Zuge der weiteren Grundstücksentwicklung wurden durch private Umlegung 27 neue Baugrundstücke gebildet. Für eine ca. drei Viertel umfassende Teilfläche wurde auf der Grundlage eines Vertrags zwischen dem Land Berlin und einer Investorengemeinschaft der in diesem Teil des Plangebiets beabsichtigte Wohnungsbau nach § 33 BauGB genehmigt und bis zum Jahr 1998 fertiggestellt. Neben zwei Kindertagesstätten wurden außerdem die öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Erschließungsflächen sowie die zentrale öffentliche Parkanlage bis zur Schalkauer Straße realisiert.

Das Gelände an der Landsberger Allee wurde aufgrund der guten Verkehrsanbindung für eine verhältnismäßig hohe Konzentration von Arbeitsstätten als geeignet befunden, insbesondere für den Dienstleistungssektor. Dagegen war die ursprünglich verfolgte Intention, durch die Planung einen nachhaltigen Beitrag zur Deckung eines dringenden Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten für die Berliner Bevölkerung zu leisten, aufgrund der damals erfolgten demographischen und ökonomischen Entwicklung der Stadt, insbesondere angesichts der immobilienwirtschaftlichen Situation, nicht mehr von der ursprünglichen Relevanz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3 wurde 2005 in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXII-3a und XXII-3b geteilt. Das vorhandene städtebauliche Konzept sollte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3a beibehalten werden und damit das Ziel, entlang der Landsberger Allee bis zur bereits realisierten Wohnbebauung Voraussetzungen für eine Blockstruktur zu schaffen, die im Einklang mit der Umgebungsbebauung steht und der stadträumlichen Lage gerecht wird. Der Bebauungsplan XXII-3a verfolgte die Planungsziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung
- Städtebaulich gewünschte Verdichtung und Aufwertung entlang der Landsberger Allee
- Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche
- Stärkere räumliche Verflechtung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Sicherung der verkehrlichen Anbindung und der inneren Erschließung, durch die zusätzliche Belastungen für das Umfeld weitgehend vermieden werden
- Sicherung der Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (hinsichtlich der Jugendfreizeiteinrichtung auch über das Plangebiet hinaus)
- Sicherung und Verbesserung der Grün- und Freiflächenversorgung
- Verpflichtung der privaten Grundstückseigentümer zur Realisierung eines gemeinsamen, ortsverträglichen städtebaulichen Konzepts

Eine Umsetzung des Bebauungsplans XXII-3a im Bebauungsplangebiet 11-116 VE erfolgte auf den Flächen entlang der Landsberger Allee nicht. Lediglich das Blockraster der geplanten

öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und ein Mietlager auf dem Grundstück Landsberger Allee 321 wurden realisiert.

Da sich die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt in den 10 Jahren nach Teilung des Bebauungsplans XXII-3 wesentlich verändert hat und ein dringender Bedarf an Neubauwohnungen besteht, wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE unter Berücksichtigung der standörtlichen Bedingungen diesem Bedarf entsprochen. Nutzungsalternativen wurden deshalb nicht in Betracht gezogen. Aufgrund der Beibehaltung der angestrebten Blockstruktur und der Konkretisierung eines lärmrobusten Städtebaus wurden auch keine wesentlichen Konzeptalternativen diskutiert.

2.5 Bewertung des Eingriffs

Generell wird der Ausgleichsbedarf von der Beeinträchtigung der Schutzgutfunktionen des Naturhaushalts (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt) und einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgeleitet – gemessen an der bereits zulässigen Nutzung.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen dienen neben der städtebaulich begründeten Gestaltung des Wohnumfeldes und der Berücksichtigung lokaler Umweltziele auch einer Wiederherstellung von Naturhaushaltsfunktionen auf neu zu gestaltenden Flächen im Sinne einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und einer landschafts- bzw. ortsbildgerechten Neugestaltung.

Der Bebauungsplan XXII-3a, der ehemals das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE umfasste, gilt weiterhin u.a. für die östlich angrenzende Fläche des errichteten Mietlagers. Der Bebauungsplan XXII-3a setzte für das Vorhabengrundstück und für das Mietlager ein Kerngebiet MK als Art der baulichen Nutzung fest. Die maximal zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen wurde für dieses Kerngebiet zeichnerisch durch Baukörperausweisung bestimmt. Die von der Baulinie und der Baugrenze umgrenzten Flächen waren im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE und sind im Bereich ohne weitere städtebauliche Einschränkungen überbaubar. Auf der östlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE angrenzenden Fläche des Mietlagers wurde die Fläche innerhalb der Baulinie vollständig ausgenutzt. Auch auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE war bisher eine größere bebaubare Fläche zulässig als durch den Bebauungsplan 11-116 VE nun festgesetzt ist. Die Begrenzung der geplanten Grundfläche, die rechnerisch eine Grundflächenzahl von bis zu 0,4 ermöglicht, führt zu einer vergleichsweise geringeren Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes als bei Realisierung der bislang zulässigen Entscheidung. Ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn war nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die städtebaulich begründete Überschreitung der Obergrenze für die Geschossfläche (GFZ) gemäß § 17 BauNVO führt einerseits zu einer erhöhten Bebauungsdichte, die über Auswirkungen auf die Infrastruktur hinaus auch mit Folgewirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verbunden sein kann, beispielsweise auf die Funktionen des Schutzgutkomplexes Klima/Luft durch erhöhte Wärme- und Schadstoffemissionen. Andererseits wird an dem Standort die innerstädtische Wohnfunktion gestärkt und für einen größeren Nutzerkreis verfügbar gemacht, so dass Flächen im Umland und in der städtischen Peripherie im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung von einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung entlastet werden können. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild sollen insbesondere durch die geplante Dachbegrünung sowie die Tiefgarage mit dem Flächenanteil der darüber liegenden, intensiv zu begrünenden Freiflächen auf ein umweltverträgliches Maß gemindert werden.

2.6 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Hierzu wurde eine Begehung des Plangebiets am 22.04.2015 durchgeführt, bei der der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinsichtlich möglicher Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten eingeschätzt wurde.

Die Strukturvielfalt der untersuchten Fläche ist gering und die Isolationswirkung durch umgebende Straßen und den Gewerbeneubau hoch. Die Hauptvorkommen der Pflanzen weisen auf einen nitrophilen Standort hin. Es ist auch von einer hohen Vorbelastung auszugehen. Mit Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL ist nicht zurechnen.

Als Lebensraum für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist die Fläche aufgrund fehlender Kleinstrukturen, die die Art im Jahreslauf benötigt und aufgrund fehlender Biotopverbundstrukturen, die für Einzeltiere und den damit verbundenen genetischen Austausch benötigt werden, nicht geeignet.

Als Brutgebiet für Brutvögel ist die relativ strukturarme und für jedermann zugängliche Fläche aufgrund fehlender Gehölze, fehlender Rückzugsmöglichkeiten und vorhandener Störungen (z. B. Hundeauslauf) weder für Baum- und Gebüschbrüter noch für Wiesenbrüter geeignet.

Auch für weitere FFH-IV-Arten besteht keine Eignung als Habitat oder Lebensraum. Die Fläche dient aufgrund des Blüten- und Insektenreichtums allenfalls als Teilfläche zur Nahrungsaufnahme für Vögel oder Fledermäuse.

Der aktuelle Zustand des Plangebiets weist mit Ausnahme von durchziehenden Vögeln, von häufig vorkommenden und fluchtfähigen Kleinsäugetern (z. B. Mäuse und anderer Tiere, die das Gebiet aufgrund nahe gelegener Grünflächen lediglich durchstreifen) sowie möglicherweise über dem Gebiet jagenden Fledermäusen nicht auf Vorkommen von europäischen Vogelarten oder Arten des Anhangs IV der FFH-RL hin. Eine weitere Prüfung der Verbotsatbestände des § 44 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in einer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass jenseits der Landsberger Allee im Zuge von Baumaßnahmen Vorkommen der Wechselkröte bekannt geworden sind. Auf Boden mit Sicker- oder Stauwasser kann die Abschiebung des Oberbodens zur Baufeldfreimachung häufig das Entstehen von temporären Gewässern begünstigen, die insbesondere im Frühjahr und Sommer als Habitate für die Wechselkröte dienen. Sollte im Verlauf der geplanten Baumaßnahmen ebenfalls eine Besiedlung durch die Wechselkröte festgestellt werden, unterliegen diese dem Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG. Alle Maßnahmen, die den Bestand der Wechselkröten betreffen, müssen mit der Obersten Naturschutzbehörde in der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage vorhandener Unterlagen, insbesondere des digitalen Umweltportals Berlin (FIS-Broker) und der Fachgutachten erstellt.

Die Daten des digitalen Umweltportals werden in unterschiedlichen Zeitabständen aktualisiert, so dass während eines längeren Bearbeitungszeitraumes des Umweltberichts trotz Aktualisierung nach einzelnen Planungsschritten bis zu einer Überprüfung durch Behörden oder Bürger Abweichungen zur Fundstelle vorkommen können.

Zu den Fachgutachten gehören:

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

Die verwendeten Verfahren zur Ermittlung und Beurteilung von Schall und Bodenbelastungen sind in den entsprechenden Fachgutachten nachzulesen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung auf die Umwelt

Die Bodensanierung im Bereich einer nachweislich mit Schadstoffen belasteten Bohrstelle und Prüfung hinsichtlich weiterer Verunreinigungen erfolgt nach Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt.

Die fachgerechte Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Funktionen des Naturhaushalts erfolgt im Rahmen der Kontrolle des Bezirks über die im Durchführungsvertrag geregelten Inhalte.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116-VE wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Hierfür wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt, in den die Ergebnisse folgender Fachgutachten eingeflossen sind:

- Biotoptypenkartierung
- Schallschutzgutachten
- Baugrundgutachten
- Altlastenuntersuchung

Als weitere Datengrundlage dienen die Karten und Erläuterungen des digitalen Geodatenkatalogs des Senats von Berlin, insbesondere der Karten des Umweltatlas und des Landschafts- und Artenschutzprogramms Berlin (LaPro). Für die Planung sind die einschlägigen Umweltfachgesetze und Umweltziele des Landes Berlin maßgeblich.

Kurzdarstellung der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE regelt Art und Maß der Nutzung des 6.530 m² umfassenden Plangebiets auf den Grundstücken Landsberger Allee 315/319 auf der Grundlage eines Vorhabenplans.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE ist eine 6-geschossige Blockrandbebauung mit Staffelgeschoss, die parallel zu den umliegenden Straßen verläuft. Der Blockrand weist entlang der Heldburger Straße eine Öffnung auf. Die nach Süden und Westen hin geschlossene Bauungsstruktur ermöglicht die Schaffung eines vom Verkehrslärm der Landsberger Allee abgeschirmten Wohnhofes.

Die nötigen Pkw-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren getrennte Zu- und Ausfahrt sich im Bereich der Blocköffnung an der Heldburger Straße befinden

wird. An der Grenze zum östlichen Nachbargrundstück ist die Errichtung einer Fahrradgarage vorgesehen.

Innerhalb der Wohngebäude werden auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und in ähnlicher Weise tätiger Gewerbetreibender zulässig sein. Mit Beschränkung auf das 1. Vollgeschoss sollen auch soziale und kulturelle Nutzungen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Die Anlage von privaten Kinderspielflächen ist innerhalb des Wohnhofes vorgesehen.

Wesentliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit dem Wohnbauvorhaben entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Grünflächen. Entsprechende Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden oder geplant. Die Herstellung von erforderlichen Kitaplätzen ist im Plangebiet selbst oder im Plangebiet des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE vorgesehen (siehe Kap. III.3.8 Durchführungsvertrag, S. 97).

Bei der Festsetzung von Wohnnutzungen trotz vorhandener hoher Lärmbelastungen (ausgehend vom Verkehr der Landsberger Allee) müssen Voraussetzungen geschaffen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Dies erfolgt durch die Anordnung der Baukörper, Grundrissbildung, Festsetzung bewerteter Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen, schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten und Schutz der Außenwohnbereiche.

Auf dem geplanten Baugrundstück kommt es durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von ca. 3.940 m² zu Funktionsverlusten der natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt. Durch Begrünung eines Teils der Dachflächen und gärtnerische Gestaltung von nicht überbaubaren Freiflächen werden diese Verluste verringert.

Ein Eingriff in den Hauptgrundwasserleiter durch die Anlage von Tiefgaragen wird aufgrund des hohen Flurabstandes (mindestens 17 m gemäß Baugrundgutachten) nicht erfolgen. Aber in den darüber liegenden Bodenschichten treten Wasseransammlungen auf, die bei der Anlage der Baugrube abgepumpt werden müssen.

Durch die Baukörper, Oberflächenversiegelung und den damit verbundenen geringeren Grünflächenanteil werden die negativen Wirkungen des Stadtklimas verstärkt. Aufgrund der relativ kleinen Flächen und der Minimierung durch neu anzulegende Grünflächen und Gründächer ist jedoch nicht mit einer Wirkung zu rechnen, die wesentlich über die unmittelbar in Anspruch genommene Fläche hinausreicht.

Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte für die Fläche weiterhin der Bebauungsplan XXII-3a gegolten, in dessen Plangebiet der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE lag. Nach damaligen Planungsrecht war eine Nutzung als Kerngebiet mit 6-geschossiger Bebauung zulässig. Im Verhältnis zu dem geplanten Wohngebiet ist bei einer Nutzung als Kerngebiet mit einem deutlich höheren Versiegelungsgrad und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft zu rechnen. Es war aber auch nicht ausgeschlossen, dass wegen des fehlenden Interesses an gewerblicher Nutzung die Fläche länger brach liegen würde.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutz der menschlichen Gesundheit vor Lärmbelastungen

Damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan differenzierte zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Lärmschutz. Hierzu gehören u.a. die Anordnung und Abfolge der Errichtung der Baukörper, die einen ruhigeren Innenbereich schaffen.

Für Gebäudeabschnitte, die eine ruhige, vom Lärm abgewandte Seite aufweisen, ist eine Grundrissbindung festgesetzt, durch die ein bestimmter Anteil von Wohnbereichen auf der vom Lärm abgewandten Seite vorgeschrieben ist. Weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen erfolgen insbesondere entlang der straßenseitigen Fassaden, z. B. durch bestimmter Schalldämmmaße von Außenbauteilen und von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) wird durch textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass diese in den vom Lärm betroffenen Bereichen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig sind. Den Bewohnern stehen darüber hinaus weitere vom Straßenlärm abgewandte ruhige Bereiche an den Gebäudeseiten am Innenhof und auf den Freiflächen des Wohnhofes zur Verfügung.

Schutz, Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Eine Eingriffsregelung im naturschutzrechtlichen Sinn war nicht erforderlich, weil der Eingriff bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans XXII-3a zulässig war, der u.a. den Geltungsbereich und das angrenzende Grundstück des Mietlagers umfasste. Zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes und zur Konkretisierung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ziele ist die Umsetzung eines Freiflächenplans vorgesehen, der an die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebunden ist und folgende Maßnahmen beinhaltet:

- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstückflächen einschließlich eines Anteils der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen
- Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen
- Intensive Dachbegrünung
- Herstellung von befestigten Freiflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

Weitere Maßnahmen zum Schutz von Boden, Wasser, Tieren/Pflanzen sind aufgrund bestehender Gesetze und Verordnungen bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Hierzu wurden auch Regelungen in einem Durchführungsvertrag getroffen.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen auf der bisher brachliegenden und ungenutzten Fläche der Grundstücke Landsberger Allee 315/319 geschaffen werden. Zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens besteht anstelle der Kerngebietsfestsetzung gemäß dem Bebauungsplan XXII-3a nun die Festsetzung von Wohnnutzungen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das die Errichtung einer 6-geschossigen Blockrandbebauung mit Staffelgeschoss auf den Grundstücken Landsberger Allee 315/319 vorsieht. Aufgrund der Lage der Grundstücke an der Landsberger Allee soll die Schaffung eines vom Verkehrslärm abgeschirmten Wohninnenhofs erfolgen.

Der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, so dass vom Parkierungs- und Parksuchverkehr ausgehende Lärmimmissionen auf den Grundstücksfreiflächen und im näheren Umfeld des Plangebiets vermieden werden können.

Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Verhältnis zur stark befahrenen Landsberger Allee, die Anforderungen an eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die Belange der Weiterentwicklung des Ortsbildes, des Verkehrs und des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin⁴⁸⁾ ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M 2 und die angrenzende Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist eine U-Bahntrasse (U11) verzeichnet, die in diesem Abschnitt dem Straßenverlauf der Landsberger Allee folgt. Zudem ist ein U-Bahnhof im Bereich Landsberger Allee/ Arendsweg dargestellt.

Entsprechend der spezifischen Charakteristik der M 2-Flächen soll gemäß AV-FNP⁴⁹⁾ (Punkt 3.2.2) vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Hierzu gehören neben Mischgebieten auch andere Baugebiete, soweit sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M 2-Fläche des FNP ebenfalls eine Mischnutzung ohne prägende Hauptnutzung bilden. Entsprechend Entwicklungsgrundsatz 1 können auf Flächen kleiner als drei Hektar (ha) aber auch andere Baugebiete entwickelt werden, „wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben“.

Die festzusetzende Fläche für Wohnnutzungen liegt deutlich unterhalb der o. g. Darstellungsschwelle von 3 ha. Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche können im Sinne ihrer Nutzungsstruktur sowie der quantitativen und qualitativen Bedeutung als gewahrt angesehen werden, denn auf dem Nachbargrundstück

⁴⁸⁾ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147)

⁴⁹⁾ Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 18. Juli 2017 (ABl. S. 4633).

Landsberger Allee 321 sind Wohnnutzungen unzulässig. Hierdurch ist der Erhalt einer gemischten Nutzungsstruktur sichergestellt.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausnahmsweise auch gewerbliche Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe zulässt. Eine weitere Einbeziehung von gewerblichen Nutzungen würde eine zusätzliche Lärmbelastung für das Plangebiet bedeuten und soll daher im Sinne der Anforderungen des Immissionsschutzes im Plangebiet selbst nicht erfolgen. Das Plangebiet ist zu klein um innerhalb des Plangebiets sinnvoll gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen zu verbinden, da bereits durch den Verkehrslärm der Landsberger Allee hohe Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt sind. Stattdessen ist auf die benachbarte rein gewerbliche Nutzung zu verweisen, diese beiden benachbarten Nutzungen bewirken eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen im Sinne einer gemischten Baufläche.

Der intendierten Mischung von Nutzungen wird ferner durch die verbleibenden planungsrechtlich festgesetzten Kerngebiete im Bebauungsplan XXII-3a erzielt. Die Nutzungsart der, sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne 11-117 VE und 11-118 VE umfasst in den Bereichen der FNP-Darstellung „gemischte Baufläche“ neben dem Wohnen in einem eingeschränkten Umfang auch die Zulässigkeiten gewerblicher Nutzungen sowie die Errichtung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben angestrebt.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes bleiben nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt.

Die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Gemäß AV-FNP Kap. A 3.2.3 ist für M 2-Flächen die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Im Regelfall werden aus gemischter Baufläche gem. Abbildung A Zeile 3 der Ausführungsverordnung Misch-, Dorf- oder Kerngebiete entwickelt. Diese Baugebiete weisen eine GRZ von 0,6-1,0 und eine GFZ von 1,2-3,0 auf. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine Grundfläche von 2.629 m² und eine Geschossfläche von 16.750 m² zulässig. Hierzu ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,7. Die im Vergleich zu den gemischten Baugebieten geringe GRZ 0,4 wird unter Bezugnahmen des benachbarten Lagers relativiert, denn das Lager weist als gewerbliche Nutzung eine vergleichsweise hohe GRZ auf.

Weiterhin heißt es unter Punkt 3.2.3 der AV FNP: Maßgeblich ist die Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung. Aus dem Verweis der AV-FNP auf die Maßgeblichkeit des angestrebten städtebaulichen Ordnungsziels kann gefolgert werden, dass die sich daraus ergebende Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossfläche baulicher Anlagen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aus dem Flächennutzungsplan ableitbar ist.

Ferner wird auch auf die städtebauliche Begründung zur Nutzungsmaßüberschreitung im Kapitel III. 3.2.1 „Grund- und Geschossflächenzahl“ S. 82 verwiesen. Als herausragender Grund für eine Nutzungsmaßüberschreitung ist die Herstellung eines schallrobusten Städtebaus anzuführen. Ein schallrobuster Städtebau erfordert aufgrund der notwendigen Gebäudehöhen in der Regel ein höheres bauliches Nutzungsmaß. Er bringt damit sowohl einen Schallschutz im Plangebiet als auch in den dahinter liegenden geplanten und vorhandenen lärmsensiblen Wohnnutzungen hervor.

Insgesamt bleibt damit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Weiterhin ist die Immissionsschutzregelung (FNP, textliche Darstellung Nummer 2) zu beachten, die Regeln zur Vermeidung von immissionsbedingten Nutzungskonflikten beinhaltet.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße kommen die Möglichkeiten des § 1 Absatz 4 bis 9 BauNVO einer differenzierten Nutzungszuordnung im Plangebiet nur im geringen Umfang zur Anwendung und eine Minderung der Verkehrsemission kann zudem nicht erfolgen. Stattdessen umfassen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanens Immissionsschutzfestsetzungen, wie zum Beispiel zwingende Gebäudehöhen, geeignete Gebäudestellungen, Maßnahmen zum baulichen Lärmschutz (unter anderem Lärmschutzfenster, Grundrissgestaltung etc.).

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE sind Wohnnutzungen entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist erforderlich, da die bisherige Kerngebietsfestsetzung einer Umsetzung der Planungsziele entgegensteht.

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für Wohnen erfolgt eine Konkretisierung durch textliche Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Die Fläche für Wohnen dient der Wohnnutzung. Zur Förderung freiberuflich Tätiger sind innerhalb der Wohngebäude untergeordnet auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig sein. Dies gilt auch für sonstige Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art wie freiberuflich Tätige ausüben.

Zur Förderung von Trägern sozialer und kultureller Einrichtungen und der Sicherstellung einer barrierefreien Erschließung ist festgesetzt, dass untergeordnet und mit Beschränkung auf das 1. Vollgeschoss soziale und kulturelle Nutzungen zulässig sind.

Zur lokalen Gebietsversorgung sind im Bereich der Erdgeschosszone untergeordnet Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Um im Einzelfall auch eine Ansiedlung von wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieben zu ermöglichen, ist festgesetzt, dass im 1. Vollgeschoss nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Da die Art der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein festgesetzt ist, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB zugleich festzusetzen, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (**textliche Festsetzung Nr. 19**).

Die Festsetzung der Wohnnutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet 11-116 VE führt zu Einschränkungen der kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf den derzeit brachliegenden Grundstücken östlich und nördlich des Plangebiets im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XXII-3a, da zukünftig strengere Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft einzuhalten sind. Das seit 2009 bestehende Baurecht für kerngebietstypische Nutzungen wurde bisher nicht in Anspruch genommen. Eine konkrete Planung für die Aufnahme eines entsprechenden Gewerbebetriebs auf den benachbarten Grundstücken bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE nicht. Mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-117 VE wird stattdessen auf den Nachbargrundstücken (außer Grundstück Landsberger Allee 321) ebenfalls eine Wohnnutzung mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets sowie die Errichtung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben angestrebt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächen im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO bestimmt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, war der Bezirk Lichtenberg nicht unmittelbar an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne unterliegen jedoch gleichfalls den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die Baunutzungsverordnung keine unmittelbare Anwendung findet, besitzt diese dennoch eine Orientierungsfunktion.

Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind daher zu berücksichtigen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung ist es naheliegend, die Dichtewerte eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO heranzuziehen. Diese liegen bei 0,4 (Grundflächenzahl) und 1,2 (Geschossflächenzahl).

Die Obergrenze für die Grundfläche baulicher Anlagen wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE eingehalten. So sieht die textliche Festsetzung Nr. 2 eine Grundfläche von maximal 2.629 m² vor und hält damit rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,4 ein.

Bezüglich der Obergrenze der Geschossfläche baulicher Anlagen erfolgt eine Überschreitung.

Da dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine konkrete Projektplanung zu Grunde liegt, wird in die maximal zulässige Geschossfläche von 16.750 m² auch die Geschossfläche von nicht Vollgeschossen einbezogen. Die Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE sieht die Errichtung eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss oberhalb der Vollgeschosse vor. Damit wird auch die Geschossfläche der Wohnungen im Staffelgeschoss in die Berechnung der Bedarfe für die soziale Infrastruktur eingehen. Insbesondere bei der Ermittlung der Bedarfe für die Kita- und Grundschulplätze, für die nach den Berechnungen des Berliner Modells die Geschossfläche zu Grunde gelegt wird, wird damit der Bedarf anhand der tatsächlichen Geschossfläche berechnet. Die Einbeziehung der Nicht-Vollgeschosse in die Berechnung der zulässigen Geschossfläche erfolgt durch die **textliche Festsetzung Nr. 3**. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist daher bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume sowie ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Hiermit soll eine weitere bauliche Verdichtung im Bebauungsplangebiet des B-Plans 11-116 VE vermieden werden.

Insgesamt ergibt sich anhand einer Geschossfläche von maximal 16.750 m² (textliche Festsetzung Nr. 2) rechnerisch eine Geschossflächenzahl von 2,7.

Somit erhöht die sich die Geschossflächenzahl von 2,4 (ohne Berücksichtigung des Staffelgeschosses) auf 2,7 bei Einbeziehung des Nicht-Vollgeschosses.

Die Zulässigkeit einer solchen Überschreitung ist nur gegeben, wenn gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe vorliegen und durch ausgleichende Umstände oder Maßnahmen sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossfläche baulicher Anlagen um 1,2 ist nicht unerheblich, sie erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

1. Städtebauliche Dichtewerte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Die Geschossfläche von 16.750 m² orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XXII-3a zum Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete. Mit Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-116 VE sind alle Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans XXII-3a im Geltungsbereich des B-Plans 11-116 VE außer Kraft getreten.

Die Festsetzung der Geschossfläche gem. der **textlichen Festsetzung Nr. 2** rundet die projektbezogene Geschossfläche von 16.736 m² gemäß der Projektplanung zum Durchführungsvertrag auf 16.750 m² auf.

Die in Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstückszuschnitten variierende Geschossflächenzahl liegt im Bebauungsplan XXII-3a bei bis zu 2,4. Die Differenz zwischen den benannten Geschossflächenzahlen ergibt sich aus dem planerischen Ziel, nicht nur die Geschossfläche für Vollgeschosse, sondern auch anhand der Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE die Geschossfläche für das Nicht-Vollgeschoss in die GFZ einzubeziehen. Erfolgt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE die Berechnung der GFZ gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO wird ebenfalls eine Geschossflächenzahl von maximal 2,4 erreicht.

2. Städtebauliches Konzept und Lärmschutz

Die Überschreitung der Obergrenzen für die Größe der Geschossfläche ist in der städtebaulichen Konzeption der geplanten Wohnanlage begründet, die prioritär auf eine den Lärm abschirmende Wirkung abzielt. Durch die Blockrandbebauung entsteht ein ruhiger Wohnhof mit Außenwohnbereichen, die von den straßenseitigen Verkehrslärmimmissionen weitgehend abgeschirmt sind. Der angestrebte Abschirmungseffekt wird jedoch erst ab einer entsprechenden Höhenentwicklung des Wohngebäudes insbesondere entlang der Landsberger Allee wirksam. Der Abschirmungseffekt soll durch die zwingende Festsetzung von 6 Vollgeschossen in Verbindung mit der Geschossfläche erreicht werden.

Mit der Festsetzung einer zwingenden 6-Geschossigkeit wird zudem das bereits bestehende bauliche Umfeld (Gebiet der „Weißen Taube“) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE fortgesetzt. Das Prinzip einer hohen lärmabschirmenden Bebauung zugunsten von ruhigen Innenhofbereichen und der nördlichen angrenzenden Bebauungen ist bereits durch den 11-geschossigen Bestandsbaukörper Landsberger Alle 291-309, der parallel zur Landsberger Allee angeordnet ist, gegeben und wird mit Umsetzung der Planung östlich des Arendswegs fortgeführt.

3. Innerstädtische Lage des Plangebietes, nachhaltige Stadtentwicklung

Das Land Berlin und der Bundesgesetzgeber verfolgen die Zielstellung einer verstärkten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich (Innenentwicklung). Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche (ehemalige Gärtnereiproduktionsgenossenschaft) mit hoher Lagegunst zu einem Wohnstandort entspricht dieser politischen Zielstellung.

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Bebauungspotenziale geboten. Dies stärkt die innerstädtische Wohnfunktion und macht sie für einen größeren Nutzerkreis verfügbar. Dies führt auch dazu, dass Flächen im Umland und in der städtischen Peripherie im Sinne einer

nachhaltigen Stadtentwicklung von einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung entlastet werden können.

Durch die nachfolgend benannten Maßnahmen und Umstände kann sichergestellt werden, dass trotz der Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aufgrund der Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Durch die geplante Tiefgarage können der Parkierungs- und Parksuchverkehr auf den Grundstücksfreiflächen und in den umliegenden Straßen reduziert und Verkehrslärmemissionen gemindert werden, was sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.
- Zudem ermöglicht die Errichtung einer Tiefgarage, dass oberhalb der Garage Freiflächen entstehen können. Mit der Erstellung einer Freianlagenplanung wird die Herstellung einer qualifizierten Freiraum- und Grüngestaltung für die zukünftigen Anwohner vorbereitet.
- Die Planung beinhaltet weiterhin unterschiedliche Grünfestsetzungen, wie Dachbegrünung, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, das Aufbringen von Erdschichten über der Tiefgarage, den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten, die möglichen Beeinträchtigungen auf die Umwelt entgegenwirken können.
- Die Anordnung der Baugrenzen sowie die im Durchführungsvertrag verankerte Bauverpflichtung trägt dafür Sorge, dass die im städtebaulichen Konzept vorgesehene „lärmrobuste“ Bebauung vollumfänglich realisiert werden muss.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist neben der Grund- und Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO eine zeichnerische Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans XXII-3a.

Für den Gebäudeabschnitt entlang der Landsberger Allee ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die nördlich des Gebäuderiegels befindlichen Wohnungen und Außenwohnbereiche von den Lärmimmissionen der Landsberger Allee abzuschirmen.

Für die angrenzenden Gebäudeabschnitte entlang des Arendswegs und der Heldburger Straße erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Die Fortführung der 6 Vollgeschosse erfolgt in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des n Bebauungsplans XXII-3a, wobei eine zwingende 6-Geschossigkeit so wie sie der bestehende Bebauungsplan XXII-3a entlang des Arendswegs und der Heldburger Straße festsetzt war, nicht erforderlich ist, um einen geeigneten Lärmschutz zu gewährleisten. Daher wurde in der Planung in diesen Bereichen von einer zwingenden 6-Geschossigkeit abgesehen.

Aus der Umgebung ließe sich zwar eine wesentlich höhere Bebauung mit bis zu 18 Vollgeschossen ableiten. Dies würde jedoch in Verbindung mit der angestrebten „lärmrobusten“ Blockrandbebauung in einer unangemessen hohen baulichen Dichte resultieren. Zudem würde eine wesentlich höhere Bebauung nicht mit dem Gesamtkonzept der vorhandenen Wohnbebauung „Weiße Taube“ in Übereinstimmung stehen.

Zur verbindlichen Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt die Festsetzung von zulässigen Oberkanten als Höchstmaß in Meter (m) über NHN gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

ist einheitlich auf 82,5 m über NHN festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe können Regelgeschosse mit lichten Höhen von 2,9 m problemlos ausgebildet werden.

Es ist festgesetzt, dass oberhalb der festgesetzten Oberkanten über NHN Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen (wie Aufzüge, Haustechnik), zugelassen werden können (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Diese Bauteile sind in der Regel für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich und beeinflussen den Charakter des Hauptbaukörpers bei angemessener Dimensionierung nicht. Gleichwohl werden auch die Überschreitungsmöglichkeiten begrenzt. So kann die Überschreitung der festgesetzten Oberkanten maximal bis zu einer Höhe von 3 m über der festgesetzten Oberkante zulässig sein.

Ferner können für Schornsteine und Lüftungsanlagen Ausnahmen zulässig sein. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren, um bspw. zu massive Lüftungsanlagen zu verhindern und um ein ausreichendes Zurücktreten sicherzustellen.

Auf Grundlage der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, der Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, der Festsetzung einer Baukörperausweisung (siehe nachfolgendes Kapitel 3.3) sowie der textlichen Festsetzung Nr. 19 mit Verweis auf den Durchführungsvertrag ist der Kubus eindeutig bestimmt. Im Durchführungsvertrag sind die Höhe der Kubatur und seine Lage mit den Anlagen zum Durchführungsvertrag (Lageplan des ÖbVI und der Baubeschreibung) festgelegt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE wird auf Grund der Festsetzung Nr. 19 i. S. des § 12 Abs. 3a BauGB auf die Festlegung des Vorhabens im Durchführungsvertrag verwiesen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baukörperausweisungen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, so dass auf die Regelung der Bauweise verzichtet werden kann. Die Baugrenzen entlang der Heldburger Straße und der Parallelfahrbahn der Landsberger Allee orientieren sich an den Gebäudefluchten des benachbarten Mietlagers bzw. an den Baugrenzen des Bebauungsplans XXII-3a.

Die Baugrenzen wurden in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen so gewählt, dass als Maß der Abstandsfläche $0,4 H$ eingehalten wird. Es erfolgt keine Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln. Der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise wirkt sich insofern nicht negativ auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechtes (z. B. Belichtung, Belüftung, Brandschutz) aus.

Ferner ist textlich festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig ist, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Darüber hinaus wird die Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen im Hofbereich der geplanten Bebauung um bis zu 3,2 m zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Mit der Festsetzung werden somit insbesondere Balkone und Terrassen ermöglicht, die einerseits den Baukörper gliedern und andererseits die Wohnqualität durch Austrittsmöglichkeiten erhöhen. Zudem kann eine Belebung und Einsichtnahme öffentlicher Räume erzielt werden, die insbesondere zur sozialen Kontrolle und Sicherheit im Blockinnenbereich mit den geplanten Spielanlagen beitragen kann.

Weiterhin ist textlich (**textliche Festsetzung Nr. 6**) festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Fläche a-g-e7-e3-e1-c1-c2-f2-f1-d1-a im sogenannten Vorgartenbereich zwischen der Nebenfahrbahn zur Landsberger Allee, dem Arendsweg2 sowie der Heldburger Straße und der jeweiligen Baugrenze Nebenanlagen (im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO) unzulässig sind. Die Festsetzung ermöglicht einen flächenschonenden

Umgang mit den Vorgartenbereichen zwischen den öffentlichen Straßenräumen und den geplanten Gebäuden. Somit könnten begrünte Freiräume entstehen, die dem Erscheinungsbild und der Aufenthaltsqualität dienen.

Um den zukünftigen Anforderungen, die die geplante Wohnnutzung stellt, zu entsprechen, sind konkrete Ausnahmen festgesetzt. So sind Einfriedungen und im eingeschränkten Umfang Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen, Unterflurmüllsammelplätze sowie Fahrradabstellplätze auch innerhalb dieser Vorgartenbereiche zulässig.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Festsetzungen für Flächen für soziale Wohnraumförderung

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur ist zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart. 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 durch die Festsetzung eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur angestrebt. 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.

Ergänzend zu den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB aufgenommen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 10** sieht vor, dass innerhalb der überbaubaren Flächen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Demnach sind nur solche Wohnungen zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllen.

3.4.2 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die Flächen TGa1 beschränkt (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auf dem Wohnhof eine zusammenhängende Freifläche erhalten bleibt, in der eine hochwertige Freiflächengestaltung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen erfolgen kann.

Durch textliche Festsetzung erfolgt ein Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Hierdurch soll eine Freihaltung des Wohnhofes von ruhendem Verkehr bezweckt und die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ermöglicht werden.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gemäß § 50 Abs. 1 S. 3 BauO Bln ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist die Unterbringung eines Teils der erforderlichen Fahrradabstellanlagen in einer überdachten Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Der Standort der Gemeinschaftsanlage ist durch die zeichnerische Festsetzung bestimmt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

Die Erschließung der Grundstücke Landsberger Allee 315/319 wird ausschließlich über eine getrennte Ein- und Ausfahrt an der Heldburger Straße zwischen den Punkten a und b erfolgen (**textliche Festsetzung Nr. 9**). In der Tiefgarage ist gemäß Vorhabenplanung eine Unterbringung von insgesamt 69 Stellplätzen vorgesehen. Aus der Anzahl der geplanten Stellplätze ergibt sich auf der Grundlage der projektierten Anzahl der Wohnungen (175 Wohneinheiten ohne Berücksichtigung der Errichtung einer Kindertagesstätte, mit Berücksichtigung einer Kita ergeben sich 173 Wohneinheiten) bzw. der Wohnungsanzahl nach den Berechnungen des Berliner Modells von 167 Wohneinheiten ein Stellplatzschlüssel von rd. 0,4.

Mit der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Heldburger Straße sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs zu erwarten. Gemäß bislang geltenden Bebauungsplan XXII-3a sind bauliche Nutzungen mit einer Geschossfläche von maximal 23.009 m² zulässig. Durch das geplante Vorhaben wird das zum Zeitpunkt der Planung zulässige Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich überschritten (vgl. Kap. III.3.2). Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung deutlich niedrigere MIV-Verkehre erzeugt. Wohnnutzungen generieren im Vergleich zu gewerblichen Nutzungen erkennbar geringere Verkehrsmengen, da u.a. Publikumsverkehre entfallen. Mit der Planung wird das tägliche Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) im MIV auf 380 Kfz/24 h geschätzt (siehe Kap. IV.4 „Auswirkungen auf den Verkehr“ S. 109). Für die Zu- und Ausfahrten sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung Anträge zur Errichtung der Gehwegüberfahrten sowie ein Antrag auf Baumfällung von drei Straßenbäumen bei den zuständigen Behörden zu stellen. Im Zuge der Herstellung der Zu- und Ausfahrten entfallen bis zu drei Parkplätze.

3.4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Den verkehrlichen Belangen wird durch die zeichnerische Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche Rechnung getragen. Die westlichen Teilflächen der Baugrundstücke Landsberger Allee 315/319 entlang des Arendswegs sind bereits als Gehweg ausgebaut worden. Ein kleines südwestliches Teilstück des Baugrundstücks ist Teil der Fahrbahn im Kreuzungsbereich Arendsweg und Landsberger Allee. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausbaus und der vorhandenen Erschließungsfunktion ist für die o. g. Flächen die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, so dass auf die Regelung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens verzichtet wurde (**textliche Festsetzung Nr. 21**).

Im Norden und im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Heldburger Straße und die Nebenfahrbahn der Landsberger Allee. Da in diesen Bereichen die zeichnerische Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig ist (gemäß Planzeichenverordnung läge die Signatur außerhalb des Geltungsbereichs), wird durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB definiert, dass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Nebenfahrbahn zwischen den festzusetzenden Punkten c1-c2 zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (**textliche Festsetzung Nr. 22**). Damit wird die bereits mit dem B-Plan XXII-3a festgesetzte Straßenbegrenzungslinie beibehalten. In der Heldburger Straße ist eine Straßenbegrenzungslinie bereits im B-Plan XXII-3a festgesetzt worden, sodass hier die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie in der Plangrundlage aufgenommen wurde. Außerdem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 20 festgesetzt, dass die Aufhebung der bisherigen Festsetzungen nicht für die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten d1 und d2 gilt.

3.5 Schallschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Landsberger Allee und dem Arendsweg kommt es zu erhöhten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr. Im Sinne der gebotenen Konfliktbewältigung ist eine Auseinandersetzung mit den potentiellen Auswirkungen des umgebenden Verkehrslärms auf die geplante Wohnbebauung zu führen. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung verlangt, grundsätzlich alle durch das Vorhaben ausgelösten Konflikte, die planerisch zu bewältigen sind, auch auf Ebene der Planung selbst zu regeln und diese nicht auf nachrangige Verfahren zu verlagern.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es innerhalb des Plangebiets an allen betrachteten straßenseitigen Immissionsorten zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht kommt. An der zur Landsberger Allee zugewandten Seite der geplanten Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 14,8 dB (tags) und 18,6 dB (nachts) überschritten. An den Fassaden der geplanten Gebäude in Richtung Arendsweg liegen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag bei bis zu 12,2 dB bzw. 15,7 dB in der Nacht.

Durch die geplante 6-geschossige Bebauung als Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee, des Arendswegs und teilweise der Heldburger Straße werden jedoch vergleichsweise ruhige Innenhoflagen geschaffen.

An den zu den Innenhöfen orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Wesentlichen eingehalten bzw. um maximal 2,3 dB überschritten. Die Überschreitungen beschränken sich dabei auf die oberen Geschosse.

Durch die nachfolgenden Festsetzungen wird der Nachweis erbracht, dass trotz der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die Festsetzungen orientieren sich an einer bestimmten Abfolge von zu treffenden Schutzvorkehrungen gegen schädliche Lärmwirkungen. Zu diesen Vorkehrungen zählen

- die Prüfung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG zur Einhaltung hinreichender Abstände bzw. der Zuordnung der Baugebiete,
- die Zielsetzung einer lärmrobusten Anordnung der geplanten Baukörper,
- die Prüfung der Durchführbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen,
- verbindliche Vorgaben für die Grundrissgestaltung,
- passive Schallschutzmaßnahmen sowie
- Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche.

a) Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)

Gemäß Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen, zu denen auch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gehört, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Eine mögliche Lösung im Sinne des Trennungsgrundsatzes wäre die Ansiedlung zunächst von Industrie- und Gewerbebetrieben nach §§ 8 und 9 BauNVO entlang der Landsberger Allee. An diese würden sich dann gemischte Nutzungen anschließen (z. B. Mischgebiete und Kerngebiete nach §§ 6 und 7 BauNVO) und erst daran anschließend Wohngebiete (z.B. allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO) folgen.

Durch die Einhaltung der genannten Abfolge von Baugebieten könnte eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Baugebieten erreicht werden.

Würde der o. g. Trennungsgrundsatz im konkreten Fall unmittelbar berücksichtigt, ergäbe sich aufgrund der vorhandenen Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm entlang der Landsberger Allee das Erfordernis einer Ansiedlung von rein gewerblichen Nutzungen. Dies würde die Dominanz der gewerblichen Nutzungen auf diesem Abschnitt der Landsberger Allee weiter verstärken, da sich auf der südlichen Seite der Landsberger Allee bereits ein großflächiger gewerblicher Schwerpunkt (Gartencenter und Baumarkt; Möbelmärkte) befindet. Die gewerbliche Nutzung würde deutlich näher an die vorhandenen Wohnstandorte, insbesondere westlich des Arendswegs, heranrücken und könnte diese beeinträchtigen. Dies soll jedoch vermieden werden. Darüber hinaus ist auf den Umstand zu verweisen, dass mit Ausnahme des Mietlagers auf den Nachbargrundstücken östlich des Plangebiets entlang der Landsberger Allee und im Plangebiet selbst eine Ansiedlung gewerblicher Nutzungen trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit bisher nicht erfolgt ist. Der ausbleibenden gewerblichen Entwicklung steht die zuletzt deutlich an Dringlichkeit zugenommene Nachfrage nach Wohnraum gegenüber.

Das Trennungsgebot ist zudem auch der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB und dem städtebaulich und stadtsoziologisch motivierten Ziel einer Durchmischung städtischer Funktionen wie Wohnen, Arbeit und Freizeit gegenüberzustellen. Auf innerstädtischen Grundstücken können im Sinne des Bodenschutzes beim Wohnungsneubau der Flächenverbrauch und der Erschließungsaufwand im Sinne einer ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit im Vergleich zu Stadtrandlagen geringgehalten werden. Das Ziel der Durchmischung städtischer Funktionen wird durch den Flächennutzungsplan Berlin unterstrichen, da dieser für den Bereich des Plangebiets entlang der Landsberger Allee Mischbaufläche M 2 darstellt.

Aufgrund der sich aus den zuvor genannten Erwägungen ergebenden Relativierung des Trennungsgrundsatzes ist die Festsetzung von Wohnnutzungen unter den gegebenen Umständen begründbar. Hierzu sind jedoch weitere Voraussetzungen zu schaffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

b) Lärmrobuste Anordnung der Baukörper

Das städtebauliche Konzept sieht eine lärmrobuste Anordnung der geplanten Baukörper vor, die durch die Baukörperfestsetzungen verbindlich geregelt werden. Dabei nimmt insbesondere der südliche Gebäudeabschnitt (überbaubare Grundstücksfläche A 2) eine den Lärm abschirmende Funktion gegenüber dem nördlich angrenzenden Gebäudeabschnitt (überbaubare Grundstücksfläche A 1) wahr. Für die dadurch abgeschirmte Süd- und Ostfassade des nördlichen Gebäudeabschnitts kann dort bzw. im gesamten Hofbereich nahezu vollständig von der Festsetzung von weiteren Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden.

Entlang der hofseitigen Fassaden können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 während der Tageszeit vollständig eingehalten werden. Im Nachtzeitraum können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bis zum 4. Vollgeschoss eingehalten werden. In den darüber liegenden Geschossen erfolgen im Nachtzeitraum lediglich geringe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe hierzu Punkt f) schallgedämmte Lüftungsanlagen).

Durch textliche Festsetzung ist verbindlich geregelt, dass eine bauliche oder sonstige Nutzung erst dann zulässig ist, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die festgesetzten baulichen Anlagen auf der Fläche A2 spätestens zeitgleich mit den übrigen festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt werden (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Die

öffentlich-rechtliche Sicherung ist Bestandteil des Durchführungsvertrags (siehe III.3.8 „Durchführungsvertrag“ S.97 dieser Begründung).

Durch die im Durchführungsvertrag verankerte Bauverpflichtung ist zudem gewährleistet, dass die baulichen Anlagen in dem erforderlichen zeitlichen Zusammenhang errichtet werden. Durch die Schallschutzfestsetzung zur lärmrobusten Anordnung der Baukörper werden gute Voraussetzungen für die Bewältigung potenzieller Lärmkonflikte geschaffen.

Bestandteil des 2. Nachtrags zum Durchführungsvertrag ist ferner hinsichtlich des Gebäudeanschlusses zum Mietlager eine geschlossene Bebauung ohne Fenster zu errichten. Die Regelung bezieht sich auf das Staffelgeschoss und der genannte Fassadenbereich befindet sich zwischen den Punkten e1-e16 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE. Die Regelung ist erforderlich, da der geplante Baukörper über das Mietlager um ein Geschoss hinausragt und daher der Schall des Verkehrs auf den Fassadenbereich oberhalb des Mietlagers trifft.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind insbesondere entlang der straßenseitigen Fassaden weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen zu treffen.

c) Aktiver Schallschutz

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z.B. Schallschutzwände) wurden geprüft. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer wirkungsvollen Höhe (mindestens 15 m) und Länge würde sich sowohl städtebaulich als auch gestalterisch nachteilig auf die geplante Wohnanlage und die nähere Umgebung auswirken. Die für einen städtischen und einladenden Charakter des geplanten Wohnquartiers notwendige Abfolge von belebtem Straßenraum, Vorgartenzone und Gebäudenutzung wäre unterbrochen. Darüber hinaus würden von der Schallschutzwand visuelle Wirkungen ausgehen, die das Erscheinungsbild des geplanten Wohnquartiers sowohl von außen als auch aus Sicht der dort lebenden Menschen massiv beeinträchtigen.

Aus den o.g. Gründen wird von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

d) Grundrissbindung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurden unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der geplanten baulichen Anlagen die Werte der Beurteilungspegel im Tages- und Nachtzeitraum an den Gebäudefassaden prognostiziert. Hierdurch konnten ruhige Fassadenbereiche identifiziert werden, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum eingehalten werden können.

Für die betreffenden Fassadenabschnitte, die eine ruhige, vom Lärm abgewandte Seite aufweisen, ist eine Grundrissbindung festgesetzt. Hierdurch wird einerseits sichergestellt, dass in den betreffenden Wohnungen eine natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen – insbesondere von Schlafräumen – möglich ist. Zugleich wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass Wohnungen entlang von Lärmquellen mit ruhigen Außenwohnbereichen auf der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite ausgestattet werden können.

Die o.g. Bedingungen treffen im Wesentlichen auf alle Gebäudeabschnitte zu. Auf den von der Landsberger Allee, dem Arendsweg und der Heldburger Straße abgewandten Gebäudeseiten kann für den Nachtzeitraum eine natürliche Belüftung schutzwürdiger Aufenthaltsräume von Wohnungen jedoch nicht in allen Geschossen ermöglicht werden (vgl. hierzu Punkt f) schallgedämmte Lüftungsanlagen). Dies liegt darin begründet, dass an den hofseitigen Fassaden in den höheren Geschossen (5. und 6. Vollgeschoss) die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) geringfügig überschritten werden.

Zur Gewährleistung eines ruhigen Nachtschlafes ist dort ggf. der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich (vgl. hierzu Punkt f) schallgedämmte Lüftungsanlagen und Maßnahmen gleicher Wirkung).

Auf die Festsetzung einer Grundrissbindung wird lediglich in den Bereichen verzichtet, in denen aufgrund der besonderen Lage der Wohnung ein Durchstecken des Wohngrundrisses unmöglich bzw. deutlich erschwert ist. Dies gilt für die jeweiligen Gebäudeecksituationen an den Kreuzungsbereichen der angrenzenden Straßen.

Wesentliches Schutzziel der Festsetzung ist die Gewährleistung eines gesunden Nachtschlafes bei natürlicher Belüftung. In Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen soll mindestens ein Aufenthaltsraum zu der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. In Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen soll durch die Festsetzung sichergestellt werden, dass mindestens zwei Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite orientiert sind. **(textliche Festsetzung Nr. 12).**

e) Festsetzung bewerteter Schalldämmmaße von Außenbauteilen

Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen ist ein hinreichender Schallschutz durch die Festsetzung bewerteter Schalldämmmaße von Außenbauteilen erforderlich. Die Festsetzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren aufgenommen, da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten sind und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z.B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht werden kann, da im Plangebiet Beurteilungspegel $L_r \geq 58$ dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume von Wohnungen erreicht sind. Aus den ermittelten Daten der schalltechnischen Untersuchung wird ersichtlich, dass Beurteilungspegel von $L_r \geq 58$ dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) im Plangebiet entlang der Fassaden zur Landsberger Allee, zum Arendsweg und zum Teil entlang der Fassaden der Heldburger Straße erreicht bzw. überschritten werden. Auf der Grundlage neuer Verkehrsdaten aus den Angaben zur Verkehrsbelegung Prognose 2030 ergab sich zudem im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung⁵⁰ eine geringe Beurteilungspegelzunahme um 0,5 -2 dB. Damit erreicht auch ein größerer Fassadenbereich entlang der Heldburger Straße Beurteilungspegel von $L_r \geq 58$ dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A). Die Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei Außenbauteilen in der Heldburger Straße wurde daher nach den schalltechnischen Ergebnissen auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 ausgeweitet, sodass der wesentliche Fassadenbereich mit Beurteilungspegel von $L_r \geq 58$ dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) in die Festsetzung einbezogen wird. Darüber hinaus werden, mit dem Hinweis auf die Schwelle der Wahrnehmbarkeit (Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt bei ca. 2 dB) und die politische Absicht Vermengen zu reduzieren sowie die leisere Elektromobilität zu fördern, keine weiteren Fassadenbereiche in die Festsetzung einbezogen.

Mit der Festsetzung wird ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen erzielt. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen wird mittels Festsetzung sichergestellt, dass für Büroräume und ähnliche Räume ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 13).

Die Berechnung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes erfolgt prinzipiell auf Grundlage der 24. BImSchV (Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997) unter Verwendung der in der Festsetzung angegebenen Korrektursummanden. Es wurden abweichend von der 24. BImSchV für die tags genutzten Räume Schalldämm-Maße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben, da entgegen

⁵⁰

Peutz consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE in Berlin Lichtenberg, 17.01.2020.

der 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist und nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt, in der Planung aber ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden soll. Dies ergibt sich auch daraus, dass die für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerte der DIN 18005-1 unter den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen.

Die Anforderungen sind im bauaufsichtlichen Verfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Die 24. BImSchV ist für jedermann zugänglich und muss daher nicht gesondert bereitgehalten werden.

Die Festsetzung der Schalldämmmaße auf Grundlage der 24. BImSchV und der Korrektursummanden dient der Sicherstellung eines ausreichenden Innenpegels und somit der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

f) Besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Durch die Festsetzung bewerteter Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) von Außenbauteilen können Beurteilungspegel mit Werten von maximal 35 dB(A) tags und von maximal 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen gewährleistet werden. Das Schutzziel wird jedoch ausschließlich für das Ereignis geschlossene Fenster erreicht.

Das kurzzeitige Öffnen von Fenstern (z.B. Stoßlüftung) am Tage und die damit einhergehende temporäre Erhöhung des zulässigen Beurteilungspegels auf Werte von über 35 dB(A) in schutzbedürftigen Räumen ist bei den zu erwartenden Außenlärmpegeln zumutbar. Dies gilt jedoch nicht für den Nachtzeitraum. Zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs und einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen sind daher entlang von Außenwänden im Plangebiet, vor denen gemäß schalltechnischer Untersuchung die Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten, durch besondere Fensterkonstruktionen Schallpegeldifferenzen zu erreichen, die sicherstellen, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) innen erfolgt zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils. Die schalldämmenden Eigenschaften von Außenbauteilen können danach über die Vorgabe des zu erreichenden Innenpegels genauer bestimmt werden. Hiermit soll dem Wohnbedürfnis des Schlafens bei gekipptem Fenster Rechnung getragen werden.

Unter der Bezeichnung "besondere Fensterkonstruktionen" werden alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Das Ziel der Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels für im Inneren von 30 dB(A) in der Nacht zu ermöglichen.

Alternativ zur Herstellung von besonderen Fensterkonstruktionen können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erfolgen. Vergleichbare Wirkungen können z.B. durch die Anordnung von Loggien oder Prallschutzscheiben vor den entsprechenden Fenstern von Schlafräumen erzielt werden.

Ausgehend von der Projektplanung erfolgt im „Schallschutznachweis gegen Außenlärm und Nachweis der Innenpegel bei gekippten Fenstern für das Bauvorhaben Landsberger Allee

315“51 in der Anlage 6 eine Kennzeichnung der Räume, in denen besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung notwendig sind, um im Nachtzeitraum innen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenster zu erzielen.

In der Anlage Nr. 6 des Schallschutznachweises sind für jede Wohnung die jeweiligen Maßnahmen in den Grundrissdarstellungen auf allen Geschossen eingetragen. Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen ist der Schallschutznachweis Bestandteil des Nachtrags zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierhin, bei der Errichtung und Nutzung der baulichen Anlage die Vorgaben des Berichts „Schallschutznachweis gegen Außenlärm und Nachweis der Innenpegel bei gekippten Fenstern für das Bauvorhaben Landsberger Allee 315“ insbesondere Anlage 6 „Kennzeichnung der Räume, in denen besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung notwendig sind, um im Nachtzeitraum einen Innenpegel bei teilgeöffneten Fenstern zu erzielen“, dauerhaft zu beachten.

Die Regelung gilt nur für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen. Sie ist anzuwenden für mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. bei mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen).

Die Regelung zur Erstellung von besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung umfasst neben den Fassadenbereichen zum Straßenraum auch die Fassaden im Hofbereich, da hier ebenfalls Lärmeinwirkungen bestehen, die Maßnahmen erfordern um einen Innenraumpegel von 30 dB(A) einzuhalten. Auch hier ist nach der schalltechnischen Untersuchung eine Überschreitung des Orientierungswerts gegeben.

g) Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, zu denen insbesondere Balkone, Loggien und Terrassen zählen, sind als nutzbare und der Erholung dienende Außenräume von Wohnungen ebenfalls in die Betrachtung der auf sie einwirkenden Schallimmissionen einzubeziehen.

Sie dienen nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und sind daher nur tagsüber schutzwürdig. Für Außenwohnbereiche sind vom Gesetz- und Verordnungsgeber keine spezifischen Anforderungen festgelegt worden.

Nach dem Berliner Lärmleitfaden⁵² soll allerdings eine Regelung anlehnend an die Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) getroffen werden. Mit der 3. FlugLSV wurden für Außenwohnbereiche Werte für den fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag (LAeq Tag) festgelegt, bei deren Überschreitung Entschädigungen durch den Flughafenbetreiber zu leisten sind. Dies betrifft bei zivilen Flugplätzen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 des Fluglärmschutzgesetzes den Bereich der Tag-Schutzzone 1, in dem der LAeq Tag einen Wert von 65 dB(A) überschreitet.

In Anlehnung an diese Regelung soll ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) als oberer Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung Maßnahmen zum Schutz der dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereiche getroffen werden sollen.

⁵¹ Peutz Consult: Schallschutznachweis gegen Außenlärm und Nachweis der Innenpegel bei gekippten Fenstern für das Bauvorhaben Landsberger Allee 315, Bericht VB 7375-1.1 vom 17.01.2020.

⁵² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, S. 64, Mai 2017.

Zum Schutz dieser Außenwohnbereiche wird durch textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass in den betroffenen Fassadenbereichen parallel zum Arendsweg und der Landsberger Allee im Plangebiet mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 14**).

Der schalltechnischen Untersuchung ist an beiden Immissionsorten entlang der Fassadenbereiche der Landsberger Allee eine Überschreitung des Schwellenwerts von > 65 dB(A) zu entnehmen. Beim Arendsweg wird der Schwellenwert nur im Bereich der Fassaden erreicht, die näher am Kreuzungsbereich Arendsweg/ Landsberger Allee liegen. Damit ist die Festsetzung nicht für alle Außenwohnbereiche entlang der Fassaden des Arendswegs anzuwenden.

Für die betroffenen Gebäudeabschnitte im Plangebiet, die über eine vom Schall abgewandte Fassade verfügen, gilt die Verpflichtung nur, sofern nicht ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einer vom Arendsweg bzw. von der Landsberger Allee abgewandten Außenwand vorhanden ist. Damit ist ein hinreichender Schallschutz für diese Bauteile gesichert.

Weiterhin ist festgesetzt, dass bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur im gekennzeichneten Bereich im Sinne dieser Festsetzung entlang der Landsberger Allee und des Arendswegs orientiert sind, nur mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten ist.

Den Bewohnern stehen darüber hinaus weitere vom Straßenlärm abgewandte ruhige Bereiche auf den Freiflächen des Wohnhofes zur Verfügung.

Lärmrelevante Entwicklungen in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets

In der Nachbarschaft nördlich und östlich des Plangebietes 11-116 VE befindet sich zurzeit noch ein planungsrechtlich festgesetztes Kerngebiet (Bebauungsplan XXII-3a). Auch das Plangebiet selbst war im Bebauungsplan XXII-3a der Stadt Berlin als Kerngebiet festgesetzt.

Es besteht daher die theoretische Möglichkeit, dass sich eine gewerbliche Nutzung nördlich und östlich des Plangebiets auf derzeit brach liegenden Flächen ansiedelt. Eine konkrete Planung für die Aufnahme solcher kerngebietstypischen Gewerbebetriebe besteht allerdings nicht. Mit dem Aufstellungsverfahren 11-117 VE zur Errichtung eines Wohngebiets mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen besteht weiterhin nicht die planerische Absicht ein Kerngebiet beizubehalten. Stattdessen wird hier mit der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-117 VE ebenfalls vordergründig eine Wohnnutzung angestrebt, sodass hier die gleichen Immissionsrichtwerte (TA Lärm Punkt 6.1 e, in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten) wie im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE gelten würden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden die Darstellungen des FNP beachtet. Die nördlich vom vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet 11-116 VE befindliche Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Ein allgemeines Wohngebiet ist hier grundsätzlich entwickelbar. Östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiets 11-116 VE ist eine gemischte Baufläche dargestellt und somit ist hier nach den Darstellungen des FNP auch Raum für gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

Aufgrund der planerischen Absicht, die bestehende Baugebietsfestsetzung von einem Kerngebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern und keine Bauanfrage zur Errichtung eines kerngebietstypischen Gewerbebetriebs besteht, werden Immissionsfestsetzungen zur Abwendung gewerblicher Emissionen nicht betrachtet. Aus gutachterlicher Sicht ist es nicht

möglich, ein sinnvolles Lärmschutzkonzept zu erstellen, wenn überhaupt keine Anhaltspunkte für die Art der möglichen Nutzungen (wie emittierende Gewerbenutzungen) vorliegen⁵³.

3.6 Grünfestsetzungen

Aufgrund der Überschreitungen der Obergrenzen für die Geschossflächen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind allerdings Maßnahmen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erforderlich, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können.

Zur städtebaulichen Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt, indem in Entsprechung zu den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan XXII-3a (nördlich des Bebauungsplans 11-116 VE), Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt sind. Daher sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE für je 700 m² angefangene Grundstücksfläche die Pflanzung und Pflege eines standortgerechten Baums mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie eines Strauchs vor (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Der bestehende Bebauungsplan XXII-3a setzt für die Wohngebiete mit der Pflanzung eines Laubbaums und von 20 Sträuchern je 300 m² Grundstücksfläche eine höhere Anzahl fest. Die gleiche Anzahl an Pflanzungen kann im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE nicht erzielt werden, da zum einen aufgrund der Nähe zur Landsberger Allee eine lärmabschirmende geschlossene Riegelbebauung errichtet werden muss und zum anderen, da der erhebliche Wohnraumbedarf in Berlin eine höhere Ausnutzung des Grundstücks zur Schaffung einer geeigneten Anzahl von Wohnungen erfordert. Die Anforderungen eines lärmrobusten Städtebaus in Verbindung mit einem erheblichen Wohnraummangel werden damit im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE höher gewichtet.

Zur Erhöhung des Anteils an naturhaushaltswirksamen Flächen auf dem Baugrundstück ist ein Mindestanteil für die Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Die Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen, da möglichst zusammenhängende Flächen auf den Dächern der Hauptanlagen begrünt werden sollen (**textliche Festsetzung Nr. 17**). Grundsätzlich trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie der Verzögerung des Regenwasserabflusses und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Vorhabenplanung sieht daher auf dem Staffelgeschoss eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht vor.

Die Grundstücksfreiflächen sollen gärtnerisch angelegt und entsprechende Bedingungen für eine hochwertige und qualitätsvolle Bepflanzung der Flächen geschaffen werden. Es wird daher durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Für den nicht überbaubaren Bereich der Tiefgaragen wird die Auftragung einer Erdschicht verbindlich geregelt. Die Festsetzung der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verpflichtung zur Überdeckung der Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m bildet die Grundlage für eine hochwertige und qualitätsvolle Bepflanzung (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Mit der Festsetzung wird zu einer Erhöhung des Vegetationsanteils beigetragen. Dies führt in Verbindung mit der Verdunstung von Niederschlagswasser zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und des Wasserhaushalts. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können minimiert werden.

⁵³

Peutz consult: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE in Berlin Lichtenberg, 17.01.2020.

Das Plangebiet weist gemäß Umweltatlas eine relativ hohe Versickerungsleistung auf, im Rahmen eines geotechnischen Berichts wurden allerdings Einschränkungen bei der Versickerung vor Ort festgestellt (siehe Kap. II.2.2.2 „Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen“ S.59).⁵⁴ Daher wird Regenwasser nur auf den nicht versiegelten Flächen, die nicht über der Tiefgarage liegen, dem Boden zur Versickerung zugeführt. Alle anderen Flächen werden über Gullys aufgefangen und dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Um die Versickerungsfähigkeit von Wegen und Zufahrten zu erhöhen, ist festgesetzt, dass diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Tiefgaragenzufahrten sind aufgrund des für eine Versickerung ungünstigen Gefälles von der Festsetzung ausgenommen (**textliche Festsetzung Nr. 18**).

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Übernahme entsprechender verbindlicher Regelungen im Durchführungsvertrag (Bauverpflichtung) gesichert.

Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans sehen zum Teil die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Für die Strauch- und Baumpflanzungen sowie intensive Dachbegrünung wurde eine empfehlende Pflanzliste erstellt. Die Pflanzliste beinhaltet Bäume und Sträucher sowie Klettergehölze, die aufgrund der vorherrschenden Bodenbedingungen standortgerecht sind. Diese Arten sollten im Bebauungsplangebiet generell bevorzugt werden. Die Pflanzliste ist dem Anhang zu entnehmen (siehe Anlage C.2 „Empfehlende Pflanzliste“ 147).

Dem Freiflächenplan ist zu entnehmen, dass im Bereich der Spielwiese zwischen der Tiefgaragenzufahrt zur Heldburger Straße und dem westlich anschließenden Baukörper zwei Säulenbäume (*Carpinus betulus* „*Monumentalis*“) gepflanzt werden sollen. Die Pflanzung von Säulenbäumen wurde insbesondere aufgrund der kleinen Fläche bestimmt. Die Säulenbäume benötigen vergleichsweise wenig Platz und haben einen schmalen aufrechten Wuchs, sodass sie sich in besonderer Weise für den Bereich zwischen der Tiefgaragenzufahrt und der geplanten Bebauung eignen.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen planungsrechtlich verbindliche Festlegungen. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort (**textliche Festsetzung Nr. 20**).

Durch die textliche Festsetzung ist daher bestimmt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Hiervon ausgenommen ist die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten d1 und d2.

Die Art der baulichen Nutzung (**textliche Festsetzung Nr. 1**) ist auf sonstige Weise allgemein festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 setzt ein Spektrum von Nutzungen fest, welches im Durchführungsvertrag projektbezogen zu konkretisieren ist. Im Sinne von §12 Abs. 3a BauGB ist daher festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

⁵⁴ BOLAB Analytik: Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung, Berlin 25.11.2016

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß §12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE. Die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmen die Inhalte der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Vertrag als Anhang beigefügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE sind daher gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 19** nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß §§ 11, 12 BauGB (siehe Kap. III.3.8 „Durchführungsvertrag“ S.97) verpflichtet.

3.8 Durchführungsvertrag

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger am 27./30.07.2018 abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan, den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE, dem Projektplan einschließlich Projektbeschreibung und den Regelungen des Durchführungsvertrages. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit dem Bezirk abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchzuführen.

Der Vorhabenträger wird gemäß Durchführungsvertrag alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Er übernimmt ferner die rechtliche und tatsächliche Freimachung bzw. Freilegung der im Vertragsgebiet gelegenen eigenen Grundstücke, soweit dies zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE erforderlich ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Vertragsgebiets entsprechend der Projektplanung einschließlich Projektbeschreibung in dem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE ermöglichten Umfang und unter Beachtung der sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Bindungen durchzuführen. Städtebaulich relevante Abweichungen von der Projektplanung sind nur mit Zustimmung des Stadtentwicklungsamts zulässig. Das Stadtentwicklungsamt wird ggf. prüfen, ob der Durchführungsvertrag zu ändern ist.

Der Durchführungsvertrag enthält weitere nachfolgend benannte wesentliche Regelungen:

- Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger.
- Die Errichtung der erforderlichen Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Plangebiets entsprechend der Projektplanung.
- Durch die Planung entsteht ein Bedarf an 19 Grundschulplätzen. Für die Schaffung von diesen Grundschulplätzen wird der Vorhabenträger gemäß dem Berlin Modell zur kooperativen Baulandentwicklung an den entstehenden Kosten beteiligt.
- Es erfolgen Regelungen zur Berücksichtigung von Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes, wie Bauzeitregelungen bei der Bauzeitfreimachung und die Beachtung von artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Wechselkröten.

- Es sind Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Beispielsweise ist mittels einer Bauverpflichtung gesichert, dass eine lärmabschirmende Bebauung errichtet werden muss, bevor das dahinterliegende Teilgrundstück einer baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden darf.
- Es wird nach den Angaben der 50Hertz Transmission GmbH eine Höhenbeschränkung von 120 m über NHN für Kranaufstellungen erforderlich, um die im Nahbereich des Bebauungsplangebietes befindliche Richtfunkstrecke zu berücksichtigen. Es ist daher eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.
- Es ist geregelt, dass 25 % der Wohnungen in ihrer Größe und ihrem Zuschnitt den Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 für förderfähige Wohnungen entsprechen.
- Es ist die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich Biesenthaler Straße mit einer Größe von rd. 335 m² vertraglich vereinbart.
- Die kostenfreie Übertragung von der Teilfläche des Arendswegs als öffentliche Verkehrsfläche vom Vorhabenträger an das Land Berlin ist vereinbart.

Zur Übertragung der Teilfläche des Arendswegs verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag einseitig, diese Fläche an das Land Berlin zu übertragen. Weiteres wird darüber hinaus in einem separaten Flächenübertragungsvertrag geregelt.

Zudem wurde im Rahmen eines bodenschutzrechtlichen Gutachtens bei einer Bohrung im Plangebiet eine schädliche Bodenveränderung festgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, den Bereich um die Bohrung zu sanieren. Sollten im Plangebiet weitere Belastungen des Bodens oder Grundwassers festgestellt werden, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Bezirksamt den Umfang der Belastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Sanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen in dem vom Bezirksamt festgelegten Umfang auf seine Kosten durchführen. Bei Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird eine Baugenehmigung erst erteilt (oder bei genehmigungsfreien Bauvorhaben darf mit dem Bau erst begonnen werden), wenn die Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe bis zur Aufnahme der plangemäßen Nutzung sichergestellt ist.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag auch die Kosten für die Herstellung von Kindertagesstätten-Plätzen geregelt. Der vorliegende Durchführungsvertrag umfasst die Errichtung einer Kindertagesstätte mit mindestens 16 Plätzen im Erdgeschoss des Baukörpers entlang der Heldburger Straße. Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte ist spätestens bei Bezugsfähigkeit von 50 % der geplanten Wohneinheiten nachzuweisen. Der Durchführungsvertrag ermöglicht allerdings eine weitere Option zur Bereitstellung der erforderlichen Kitaplätze, indem die Herstellung der Kitaplätze nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiets 11-116 VE, sondern innerhalb des noch in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE (Landsberger Allee 341-343) erfolgt. Dieses Vorgehen entspricht den bestehenden Absichten des Vorhabenträgers des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE und des Vorhabenträgers des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE.

Durch den Vorhabenträger ist anstelle der Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE die Kostenübernahme für die Herstellung von mindestens 16 Kitaplätzen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE vorgesehen. Der aufkommende Bedarf im Plangebiet des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE soll somit über eine projektierte Kindertageseinrichtung im 11-118 VE gedeckt werden. Diese Möglichkeit wird ebenfalls im Durchführungsvertrag berücksichtigt, indem der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE die Kosten für die Errichtung der mindestens erforderlichen 16 Kitaplätze an den Vorhabenträger des Bebauungsplans 11-118 VE zahlt. Dies bedarf einer Änderung des vorliegenden Durchführungsvertrags.

Damit würde der ausgelöste Bedarf an 16 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertagesstätten im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-118 VE gedeckt werden und die Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE würde nicht mehr erforderlich sein, um den im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE aufkommenden Bedarf zu decken.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE sieht daher für diesen Fall die Zahlung von Folgekosten für die Kinderbetreuung an den Vorhabenträger des Bebauungsplans 11-118 VE vor.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet weiterhin die Pflicht des Vorhabenträgers zur Verständigung notwendiger Ergänzungsvereinbarungen sowie die Erforderlichkeit eines ersten Nachtrags zum Durchführungsvertrag als Ergänzungsvereinbarung. Ein Nachtrag erfolgt hinsichtlich des Freiflächenplans der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist. Das Umwelt- und Naturschutzamt benennt in ihrer Stellungnahme vom 25.07.2018 die Erforderlichkeit zur Pflanzung von Bäumen an geeigneten Standorten und in einem geeigneten Umfang entsprechend der Grünfestsetzung (textliche Festsetzung Nr. 15) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE. Weiterhin sind Anforderungen an die grüne Infrastruktur sowie Aufenthaltsbereiche für die Anwohner benannt. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt wurde der Freiflächenplan geändert. Insbesondere erfolgte eine Verschiebung der Fahrradabstellanlage im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze nach Norden zur Heldburger Straße. Damit entsteht eine zusammenhängende Freifläche im Zentrum des Hofbereichs. Weiterhin wurden hier die Spiel- und Aufenthaltsbereiche weiter herausgearbeitet. Die Freiraumplanung zeigt nun auf, dass ein Freiraumangebot für alle Altersgruppen der zukünftigen Anwohnerschaft bereitgestellt wird. Weiterhin ist als wesentliche Änderung zu benennen, dass ein Teil der erforderlichen Feuerwehrumfahrung als Spielbahn errichtet wird. Der 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag wurde am 5./12.11.2018 unterzeichnet.

Der 2. Nachtrag diene im Wesentlichen der Ergänzung der Immissionsschutzfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE und der Sicherstellung eines hinreichenden Lärmschutzes:

Zum Schutz vor Lärm ist auf der Fläche A 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die festgesetzten baulichen Anlagen auf der Fläche A 2 spätestens zeitgleich mit den übrigen festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt werden (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Die entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung ist Bestandteil des 2. Nachtrags. Zudem wird die dauerhafte Sicherung des lärmrobusten Städtebaus für den Fall der Beschädigung oder Zerstörung baulicher Anlagen auf der Fläche A2 geregelt. Vor einem Rückbau oder einer wesentlichen Änderung ist weiterhin das Einvernehmen Berlins einzuholen. Zur Sicherung der Verpflichtungen ist eine Baulast einzutragen.

Außerdem umfasst dieser Nachtrag Regelungen zur Herstellung von besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, um im Nachtzeitraum einen Innenpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern zu erzielen. Konkret werden hierzu im Rahmen des Berichts „Schallschutznachweis gegen Außenlärm und Nachweis der

Innenpegel bei gekippten Fenstern für das Bauvorhaben Landsberger Allee 315⁵⁵, der Bestandteil des Nachtrags ist, anhand der projektierten Grundrisse geeignete bauliche Maßnahmen zugewiesen. Daneben wird geregelt, im Staffelgeschoss zum Mietlager nur eine geschlossene Bebauung ohne Fenster zu errichten (betrifft Fassadenbereich zwischen Punkten e1-e16 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE). Der 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag wurde am 06./07.04.2020 unterzeichnet.

3.9 Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich die folgenden Flächenwerte (gerundet):

Geltungsbereich	6.530 m²
Baugrundstück	6.415 m ² (laut Kataster)
Zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Wohnen	2.629 m ² (gem. textliche Festsetzung Nr. 2)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	115 m ²

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Öffentliche Belange

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

Durch das geplante Vorhaben erfolgt keine Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Berliner Bauordnung.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-116 VE wurde ein bodenschutzrechtliches Gutachten⁵⁶ erstellt, um sicherzustellen, dass die Prüfwerte für die geplanten Wohnnutzungen (z.B. Wohnfreiflächen, Spielplätze) eingehalten werden. Hierbei wurde nur eine kleinräumige schädliche Bodenveränderung angetroffen, bei der die Prüfwerte für eine Wohnnutzung nach BBodSchV überschritten wurden. Der Boden einer Bohrung weist vereinzelte Teerpappenreste auf. Die schädliche Bodenveränderung soll im Rahmen des Bauvorhabens saniert werden.

Eine Belastung mit Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers, im Zuge der Baumaßnahmen hier geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird nicht überschritten. Eine nicht unwesentliche Überschreitung der Obergrenze erfolgt hinsichtlich der Geschossfläche baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Überschreitung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und wird durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Umsetzung der im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen des Verkehrslärms wird durch Festsetzungen im

⁵⁵ Peutz Consult: Schallschutznachweis gegen Außenlärm und Nachweis der Innenpegel bei gekippten Fenstern für das Bauvorhaben Landsberger Allee 315, Bericht VB 7375-1.1 vom 17.01.2020.

⁵⁶ Umweltberatung Wolfgang Böhm: Gutachterlicher Bericht zur Altlastensituation auf dem Grundstück Landsberger Allee 315-319 in 13055 Berlin Lichtenberg“, vom 26. November 2016, Berlin.

vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

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

Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse sollen durch die Festsetzung von Wohnnutzungen eine besondere Gewichtung erfahren.

Im Rahmen des Vorhabens soll ein differenziertes Angebot aus Mietwohnungen unterschiedlicher Mietpreise geschaffen werden, mit dem unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen werden können.

Von den im Rahmen des Vorhabens Landsberger Allee 315/319 geplanten Wohnungen sollen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 25 % als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Für die Ermittlung der Anzahl von mietpreisgebundenen Wohnungen wurde die projektbezogene Geschossfläche dem Berechnungstool des Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung zu Grunde gelegt. Die Projektplanung zum 11-116 VE sieht eine Geschossfläche von rd. 16.736 m². Hieraus ergeben sich rechnerisch nach den Berechnungsgrundlagen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung insgesamt rd. 41 mietpreisgebundene Wohnungen. Vereinbarungen weiterer Regelungen für diese Wohnungen zwischen Vorhabenträger und dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Lichtenberg von Berlin erfolgen im Durchführungsvertrag in entsprechender Anwendung der aktuellen Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin.

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

Die künftig gegebene planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen kann sich positiv auf die Eigentumsbildung auswirken.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Sports und von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung wird durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke im 1. Vollgeschoss Rechnung getragen.

Durch das Wohnbauvorhaben entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen. In Kap. IV.3. werden der Nachweis der Deckung zusätzlicher Bedarfe erbracht bzw. erforderliche Maßnahmen der Bedarfsdeckung benannt.

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen (wohnungsnahe Grünflächen) kann innerhalb des Vorhabengebiets nicht gedeckt werden. Freiräume für die wohnungsnahe Erholung müssten eine Mindestgröße von 0,5 ha aufweisen, um die typenspezifische Nutzung zu ermöglichen. Die Fläche des Plangebiets ist nur unwesentlich größer und wäre daher nur äußerst eingeschränkt bebaubar. Dies ist dem Grundstückseigentümer – insbesondere angesichts bereits vorhandener Baurechte – nicht zuzumuten.

Das Vorhaben zielt auf die Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche und trägt angesichts einer hohen Nachfrage nach dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum zu einer Verbesserung der Versorgungssituation bei. In der Gesamtbetrachtung wird daher den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Belangen der Erholung eingeräumt.

Im näheren Umfeld befinden sich derzeit wohnungsnahen Grünflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,7 ha, die mit mehreren öffentlichen Spielplatzanlagen ausgestattet sind.

Der Landschaftsrahmenplan sieht im Bereich der wohnungsnahen Grünflächen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE allerdings z.T. anderweitige Nutzungen vor (siehe Kap. I.2.9 „Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung“ S.12), sodass ein Teil der Grünflächen mittel- bis langfristig nicht mehr als Grünflächen für die zukünftigen Anwohner zur Verfügung stehen wird. Voraussichtlich werden damit die wohnungsnahen Grünflächen auf rd. 2,0 ha reduziert.

Nach den Kennwerten des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung besteht für die zukünftigen Anwohner im Hinblick auf wohnungsnahen Grünflächen ein Bedarf von ca. 774 m². Es kann davon ausgegangen werden, dass der zusätzliche Bedarf wohnungsnaher Grünflächen durch die vorhandenen Flächen mit abgedeckt werden kann (siehe hierzu Kap. I.2.9 „Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung“ S. 12).

Zudem kann der Bedarf an großflächige Grünanlagen (siedlungsnahen Grünflächen) durch Grünanlagen im weiteren Umfeld des Plangebiets gedeckt werden. Hierbei handelt es sich um Grünanlagen südlich der Landsberger Allee bzw. nördlich des Evangelischen Krankenhauses Königin Elisabeth Herzberge mit einer Gesamtfläche von ca. 10,6 ha (siehe hierzu Kap. I.2.9 „Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung“ S. 12).

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

Die Errichtung einer Wohnbebauung auf einer innerstädtischen Brachfläche trägt zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils bei.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind unbedenklich, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen erfolgt. Ausnahmsweise zulässig sind ausschließlich Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Diese weisen eine Verkaufsfläche unterhalb von 800 m² auf. Das konkrete Projekt sieht keine Ladenflächen vor.

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

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Das Vorhaben trägt durch die Wiederaufnahme einer Nutzung auf einer brachgefallenen Fläche zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Von Kirchen und Religionsgemeinschaften festgestellte Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Dem Plangeber liegen keine Erkenntnisse über die o.g. Erfordernisse vor, Anforderungen an die Planung bestehen somit nicht.

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)

Die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (siehe hierzu Kapitel II).

Im Umweltbericht wird u.a. dargestellt, dass der Ausgleichsbedarf der Beeinträchtigung der Schutzgutfunktionen des Naturhaushalts sowie einer möglichen Beeinträchtigung des Land-

schaftsbildes an der bereits zulässigen Nutzung zu messen ist. Weiterhin wird im Umweltbericht insbesondere dargelegt, dass auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE bisher eine größere bebaubare Fläche zulässig war, als durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig ist. Die Prüfung im Rahmen des Umweltberichts kommt daher zu dem Ergebnis, dass ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn nicht erforderlich ist, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

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

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Plangebiet allgemein zulässig. Darüber hinaus sind nicht störende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet im 1. Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.

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

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Durch den vorhandenen Anschluss an das ÖPNV-Netz (Tramlinien) können auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen das Plangebiet ohne die Nutzung von individuellen Verkehrsmitteln erreichen.

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

Dem Plangeber liegen keine Erkenntnisse über die o.g. Erfordernisse vor, Anforderungen an die Planung bestehen somit nicht.

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

Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirks Lichtenberg werden berücksichtigt. Die Einhaltung der Verkaufsflächenbeschränkungen für Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, gesichert.

Die Belange des Lärminderungsplans werden durch die Planung berücksichtigt. Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzept sieht eine „lärmrobuste“ Blockrandbebauung vor. Weiterhin wurden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen abgeleitet (siehe Kap. 1.4.3 „Schalltechnisches Gutachten“ S. 29 und Punkt III.3.5 „Schallschutz“ S. 88).

Die geplante Errichtung von Wohnungen steht im Widerspruch zu den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd (BEP), da innerhalb der Fläche die Entwicklung eines Misch-/Kerngebietes auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes „Weiße Taube“ vorgesehen ist. Damit besteht nach den Darstellungen des BEP für das Plangebiet bislang nicht vordergründig die Absicht, eine Wohnbebauung anzustreben, so wie es der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE vorsieht.

Die BEP ist daher entsprechend fortzuschreiben.

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

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungsgebietes; Belange des Hochwasserschutzes waren insofern nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder anderen Anlagen für o. g. Gruppen sind nicht Gegenstand der vom Vorhabenträger eingereichten Projektplanungen. Die Belange der

o. g. Personengruppen finden daher im Plangebiet keine vorrangige Berücksichtigung. Da das Plangebiet nicht als möglicher Standort für o. g. Anlagen vorgesehen ist, ist die Zurückstellung der Belange sachgerecht. Da im Plangebiet allerdings Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, können die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden jederzeit Berücksichtigung finden.

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

Die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnstandortes mit gewerblicher Vornutzung (Gärtnereiproduktionsgenossenschaft) entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch Flächen in Stadtrandlage bzw. im planungsrechtlichen Außenbereich von einer entsprechenden Bebauung freigehalten werden können. Durch das Vorhaben wird zudem die Obergrenze des § 17 BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (0,4) eingehalten.

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

Im Bebauungsplangebiet ergibt sich aus der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Grundfläche von 2.629 m². Hinzu kommt die zulässige Überschreitung der Grundfläche von rd. 1.315 m² (50 % der überbaubaren Grundfläche), so dass von einer Gesamtversiegelung von rd. 3.940 m² (60 % des Baugebiets) auszugehen ist. Die zulässige Geschossflächenzahl führt zu einer vergleichsweise hohen Bebauungsdichte.

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist also mit negativen Wirkungen auf die Klimafunktionen verbunden.

Gemindert wird diese Funktionsbeeinträchtigung durch intensive Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen und gärtnerisch anzuliegende Freiflächen über Tiefgaragen und auf den nicht überbaubaren Flächen.

Von der geplanten Bebauung sind keine ausgeprägten Luftaustauschbahnen bzw. Frischluftleitbahnen oder Gebiete mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen (z. B. Hang-, Tallagen) betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag, der geeignet ist, die Luftqualitätsparameter wesentlich zu verändern, ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Insgesamt ist in Anbetracht der geplanten Nutzung und der Flächenverhältnisse nur von Veränderungen im mikroklimatischen Bereich auf den unmittelbar betroffenen Flächen auszugehen, nicht aber von einer Belastung, die über den Geltungsbereich hinaus wirksam wird. Eine besondere Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist ebenfalls nicht zu erkennen.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche. In der Gesamtbetrachtung wird somit den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.

Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Eigentums- und Eigentümerrechte bleiben unberührt. Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten Ziele werden vom Grundstückseigentümer mitgetragen.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Gegenwärtig bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse auf den Vorhabengrundstücken.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedingten Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (siehe hierzu Kapitel II).

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-116 VE werden zusätzliche Wohnungsbaupotenziale erschlossen. Die Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst mit Berücksichtigung der Errichtung einer Kita die Errichtung von 173 Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung einer Kita ergeben sich 175 Wohneinheiten). Die Errichtung der geplanten Wohnungen wird zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnraumversorgung im Bezirk beitragen.

Durch das Vorhaben erfolgt hinsichtlich der Geschossfläche eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO aus nachfolgend benannten städtebaulichen Gründen:

- Orientierung an den städtebaulichen Dichtewerten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
- Vorliegen eines lärmrobusten städtebaulichen Konzepts
- innerstädtische Lage des Plangebiets, nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Überschreitung wird durch Maßnahmen und Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Anordnung der Baugrenzen sowie die im Durchführungsvertrag verankerte Bauverpflichtung trägt dafür Sorge, dass die im städtebaulichen Konzept vorgesehene „lärmrobuste“ Bebauung vollumfänglich realisiert werden muss.

Durch die geplante Tiefgarage werden den zukünftigen Anwohnern Stellplätze direkt auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Durch die geplante Tiefgarage kann Parkierungs- und Parksuchverkehr auf den Grundstücken selbst sowie im umliegenden Straßennetz entgegengewirkt werden. Anhand der stadträumlichen Lage eines bereits baulich verdichteten Gebiets und anhand der Nähe zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs wurde ein Stellplatzbedarf von ca. 0,4 Stellplätzen je Wohnung abgeleitet.

Die Umsetzung der im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen des Verkehrslärms wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Ausnahmsweise kann gemäß der Festsetzung Nr. 1 die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienen Läden im 1. Vollgeschoss zulässig sein. Allerdings sieht das konkrete Projekt eine derartige Nutzung nicht vor. Im Umfeld der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll aber auf der Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts ein Nahversorgungszentrum an der Schalkauer Straße entstehen. Lebensmittelangebote zur lokalen Gebietsversorgung werden damit im Umfeld des Plangebiets zukünftig entstehen.

3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben, in dessen Rahmen durch den Vorhabenträger die Errichtung von Wohnungen vorgesehen ist. Damit verbunden sind erweiterte Anforderungen an die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen. Bei der Ermittlung der entsprechenden Bedarfe werden die Kennwerte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zugrunde gelegt. Davon abweichende Berechnungsgrundlagen sind in der Tabelle entsprechend vermerkt.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt die maximale Geschossfläche 16.750 m². Die projektbezogene Geschossfläche beträgt rd. 16.736 m². Bei einer angenommenen Bruttogrundfläche (BGF und GF werden gleichgesetzt) von durchschnittlich 100 m² / WE ergeben sich nach den Berechnungen des Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung hieraus 167 Wohneinheiten (WE). Bei einer Belegungsdichte von 2,0 EW / WE ergeben sich 334 neue Einwohner im Plangebiet. Die sich daraus ergebenden Bedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Jahrgangsstärken Mehrfamilienhäuser ¹⁾

unter 6 Jahre	0,02	2% (für Kita 1%)
6 bis unter 12 Jahre	0,01	1%
12 bis unter 16 Jahre	0,01	1%

Kindertagesbetreuung

Anzahl der Jahrgänge	6	
Versorgungsgrad	0,75	75%
Bedarf (Plätze)	16	

Grundschule

Anzahl der Jahrgänge	6	
Strukturquote	0,9	90%
Bedarf (Plätze)	19	

Oberschule Sek I (ISS) ¹⁾

Anzahl der Jahrgänge	4	
Bedarf (Plätze)	14	

Oberschule Sek I (Gym) ¹⁾

Anzahl der Jahrgänge	4	
Bedarf (Plätze)	14	

Öffentliche Kinderspielplätze

334 m² 1 m² anrechenbare Nettospiel-
fläche pro EW

Wohnungsnah Grünflächen

2.004 m² 6 m² pro EW

Siedlungsnah Grünflächen ¹⁾

2.338 m² 7 m² pro EW

Öffentliche ungedeckte Kern- sportanlagen ²⁾

	1,47	1,47 m ² je Einwohner
Richtwert		

Bedarf	491 m ²	
Öffentliche gedeckte Kernsportanlagen ²⁾		
	0,2	0,2 m ² je Einwohner
Richtwert		
Bedarf	67 m ²	

Sonstige Quellen:

¹⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. I A, Aktualisierte Planungsannahmen für soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013), Anlage 1 zum Schreiben vom 10.03.2014.

²⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. I A, Übersicht zu Richt- und Orientierungswerten zur quantitativen Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur in Berlin, Anlage zum Schreiben I A vom 3. Juni 2016.

Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher Bedarf an 16 Plätzen der Kindertagesbetreuung erzeugt. Der Durchführungsvertrag berücksichtigt hierzu die Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE, benennt allerdings auch die Möglichkeit stattdessen die erforderlichen 16 Kitaplätze innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE herzustellen. Diese Möglichkeit wird vom Vorhabenträger fokussiert. Die Herstellung der erforderlichen Kitaplätze soll damit außerhalb des Plangebiets im Rahmen des Bauvorhabens Landsberger Allee 341/343 (vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-118 VE) an der Ferdinand-Schultze-Straße erfolgen. Hierfür wird der Vorhabenträger verpflichtet, die anteiligen Bau- und Baunebenkosten für die Errichtung der Kindertagesstätte gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zu übernehmen.

Das Vorhaben führt zu einem zusätzlichen Bedarf von Grundschulplätzen. Das Schul- und Sportamt des Bezirks Lichtenberg teilte mit Stellungnahme vom 17.07.2018 mit, dass zwar derzeit noch eine Platzreserve im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd besteht, diese jedoch aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen in den kommenden Jahren aufgebraucht sein wird. Es wird daher zukünftig ein Defizit erwartet.

Aufgrund weiterhin steigender Schülerzahlen durch Zuzüge aus anderen Bezirken, Bundesländern und dem Ausland sowie steigender Geburtenzahlen und bereits realisierter und geplanter Wohnungsbauvorhaben seien im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd weitere Schulraumkapazitäten zu schaffen.

Ein Ausgleich des Defizits über die anderen im Prognoseraum liegenden Schulen ist im Wesentlichen nicht möglich, da dort eine Unterversorgung besteht. Es ist daher geplant, in der Schleizer Str. 67 einen neuen Grundschulstandort zu gründen. Eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers ist daher im Durchführungsvertrag geregelt. Das bezirkliche Schul- und Sportamt hat im Rahmen des Verwendungsnachweises mitgeteilt, dass die geplante Schulnetzerweiterung u.a. der Deckung des durch das Bauvorhaben 11-116 VE ausgelösten Bedarfs dient. Weiterhin wurde im Rahmen eines Bedarfsnachweises dargestellt, dass im Schuljahr 2017/18 an der Brodowin-Schule (Schulnummer Schule 11G17) 576 Schüler/innen beschult werden, was einer Kapazität von rund 4,0 Zügen entspricht. Die Schule in der Liebenwalder Str. 20-22, 13055 Berlin verfüge über eine Aufnahmekapazität von 4,5 Zügen, sodass bei einem ggf. entstehenden Überbrückungszeitraum zwischen der Nutzungsaufnahme im Bebauungsplangebiet 11-116 VE und der Schulerrichtung in der Schleizer Straße 67 noch Platzreserve bestehen können. Da mit diesen Platzreserven nach Angaben des Schul- und Sportamtes nicht langfristig gerechnet werden kann, erfolgt die Bereitstellung der Grundschulplätze über den Schulneubau in der Schleizer Straße.

Die gemäß Berliner Bauordnung erforderlichen privaten Spielplatzflächen können auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Ein Nachweis erfolgt im Freianlagenplan, der Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin ist. Der Darstellung kann eine Gesamtfläche für die Errichtung einer privaten Spielplatzfläche von

insgesamt 708 m² (Spielplatz und Spielwiese ohne Einbeziehung von Baumscheiben) entnommen werden. Der tatsächlich geforderte Mindestbedarf beträgt, ausgehend von der tatsächlichen Anzahl geplanter Wohnungen, 692 m².

Anhand der Projektplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE leitet sich ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von insgesamt 334 m² ab. Zur hinreichenden Versorgung der zukünftigen Anwohner erfolgten Abstimmungen mit dem Fachbereich Naturschutz/Landschaftsplanung im Bezirk Lichtenberg. Im Ergebnis soll ein öffentlicher Spielplatz mit einer Gesamtfläche von rd. 335 m² in der Joachimsthaler Str. 12-16 errichtet werden. Der Durchführungsvertrag umfasst daher eine Herstellungspflicht zur Errichtung des öffentlichen Spielplatzes durch den Vorhabenträger.

Der durch das Vorhaben entstehende Bedarf wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen kann innerhalb des Plangebiets nicht gedeckt werden. Im näheren Umfeld befinden sich wohnungsnaher Grünflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,7 ha, die mit mehreren öffentlichen Spielplatzanlagen ausgestattet sind.

Der Landschaftsrahmenplan sieht allerdings im Bereich der wohnungsnahen Grünflächen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE z.T. die Abgabe der Grünflächen vor (siehe Kap. I.2.9 „Soziale Infrastruktur, Grünflächen, soziostrukturelle Entwicklung“ S.12), sodass ein Teil der Grünflächen mittel- bis langfristig nicht mehr als Grünflächen zur Verfügung steht. Voraussichtlich werden damit die wohnungsnahen Grünflächen auf rd. 2,0 ha reduziert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der zusätzliche Bedarf von ca. 2.058 m² durch die vorhandenen Flächen mit abgedeckt werden kann (siehe hierzu Kap. Punkt I.2.9).

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich südlich der Landsberger Allee siedlungsnaher Grünflächen mit einer Größe von insgesamt 10,6 ha (vgl. Kap. Punkt I.2.9), die als ausgedehnter Erholungsraum für die Bewohnerschaft dienen. Der zusätzliche Bedarf von ca. 2.160 m² kann durch die bestehenden Anlagen gedeckt werden.

Für den entstehenden Bedarf an gedeckten und ungedeckten Sportflächen wird davon ausgegangen, dass in den Sporthallen in der Liebenwalder Straße 22 (800 m) und auf dem Sportplatz Neustrelitzer Straße 61 (in 1,1 km Entfernung) ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die verkehrsgünstige Lage und die bestehende Anbindung an das Straßenbahnnetz ist eine gute Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs gewährleistet. Der geplante Wohnstandort kann von Einwohnern und Besuchern auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln erreicht werden. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen weniger mobiler Bevölkerungsgruppen entgegen.

Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des MIV (insbesondere die Qualität des Verkehrsablaufes in dem umgebenden Straßennetz) sind nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben wird das gemäß bestehendem Planungsrecht zulässige Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich verändert (vgl. Kap. III.3.2). Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der Art der baulichen Nutzung deutlich niedrigere MIV-Verkehre erzeugt. Wohnnutzungen generieren im Vergleich zu gewerblichen Nutzungen erkennbar geringere Verkehrsmengen, da u.a. Publikumsverkehre entfallen.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht wird mit der zum Zeitpunkt der Erstellung der Einschätzung geplanten Bruttogeschossfläche von rund 17.400 m² ein tägliches Verkehrsaufkommen im

MIV in Höhe von 380 Kfz/24 h erwartet. Dies ist die Summe aus Quell- und aus Zielverkehr, d.h. jeweils 190 Kfz-Fahrten aus dem und 190 Kfz-Fahrten in das Gebiet.

Bei der räumlichen Verteilung wird davon ausgegangen, dass der Kfz-Verkehr über die Ausfahrt und die Einfahrt in der Heldburger Straße ausschließlich in Richtung Arendsweg fährt oder von dort kommt. Voraussichtlich wird die Querschnittbelastung der Heldburger Straße in ihrem westlichen Abschnitt um 380 Kfz pro Tag zu nehmen.

Ab der Einmündung Arendsweg / Heldburger Straße ist anzunehmen, dass 70 % des zusätzlichen MIV nach Süden in Richtung Landsberger Allee fahren oder von dort kommen (Zunahme im Querschnitt um rund 270 Kfz/24 h), während der übrige Quell- / Zielverkehr den Arendsweg aus / in Richtung Norden nutzt. Hier ist eine Zunahme im Querschnitt um rund 110 Kfz/24 h zu schätzen.⁵⁷

5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE wurde gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag erfolgt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

Durch die Übertragung der als Verkehrsfläche gewidmeten westlichen Teilfläche des Privatgrundstücks Landsberger Allee 315/319 werden dem Land Berlin keine Kosten entstehen, da die kostenfreie Übergabe Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE ist. Entschädigungsansprüche entstehen nicht. Finanzielle Mehraufwendungen bei der Realisierung von Wohngebäuden, die in immissionsbelasteten Bereichen errichtet werden, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. Grundstückseigentümers. Entschädigungslasten für Berlin entstehen nicht.

In der Nachbarschaft östlich des Plangebietes befinden sich zurzeit noch festgesetzte Kerngebiete (Bebauungsplan XXII-3a). Auch das Plangebiet selbst war im Bebauungsplan XXII-3a der Stadt Berlin als Kerngebiet festgesetzt.

Eine mögliche gewerbliche zukünftige Nutzung auf den derzeit brachliegenden Flächen nördlich und östlich des Plangebietes 11-116 VE müsste mit der Planung immissionsschutzrechtlich Rücksicht darauf nehmen, dass sich auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE schutzbedürftige Bebauung ansiedeln könnte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE ermöglicht die Errichtung einer Wohnbebauung mit einer höheren Schutzbedürftigkeit als die Schutzwürdigkeit eines Kerngebietes. Damit werden Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung auf den Brachflächen in der Umgebung vom Plangebiet theoretisch eingeschränkt, da gemäß TA Lärm (Punkt 6.1) um 5 dB(A) strengere Immissionsrichtwerte für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE einzuhalten sind.

Diese Einschränkung wird allerdings relativiert, da keine konkreten Planungen für die Aufnahme eines Gewerbebetriebs in der Nähe bestehen. Durch das Aufstellungsverfahren 11-117 VE zur Errichtung von Wohngebieten besteht weiterhin nicht die planerische Absicht, ein Kerngebiet beizubehalten. Stattdessen werden hier mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-117 VE die gleichen Immissionsrichtwerte (TA

⁵⁷ StadtPlan Ingenieur GmbH, Herr Prof. Dr.-Ing. Herbert Staadt, Einschätzung zur Verkehrsverteilung vom 05.08.2016.

Lärm Punkt 6.1 e, in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten) wie im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE zu beachten sein.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der benachbarten und bestehenden Wohnnutzung bereits theoretische Einschränkungen für das Kerngebiet bestehen könnten. Aufgrund des bestehenden Rücksichtnahmeverhältnisses zwischen der störungsempfindlichen Wohnnutzung im Bereich um die Plauer Straße und westlich des Arendswegs gegenüber potenziellen emittierenden Nutzungen innerhalb des festgesetzten Kerngebietes kann bereits im Bestand die Möglichkeit bestehen, dass die potenziellen Immissionen im Kerngebiet nicht ausgeschöpft werden können, um eine Verträglichkeit zu sichern.

V. VERFAHREN

1. Einleitung des Verfahrens

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 11. Juni 2015 beim Bezirk Lichtenberg einen Antrag auf Einleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

2.1 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 18. Januar 2016, eingegangen am 21. Januar 2016, über die Einleitung des Verfahrens informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung äußerte mit Schreiben vom 23. Februar 2016, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es sind jedoch nachfolgend benannte Hinweise zu beachten. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen nach § 7 AGBauGB.

Wohnungsbaubelange

Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt die Absicht des Bezirks Lichtenberg, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau zu schaffen.

Da das Vorhaben aufgrund seiner Eigenart in den Anwendungsbereich des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ fällt und somit von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist, sind dringende Gesamtinteressen Berlin gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für den Abschluss städtebaulicher Verträge ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens anzuwenden. Das „Berliner Modell“ gilt laut Senatsbeschluss vom 16. Juni 2015 grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Mit dem „Berliner Modell“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließendem städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Darüber hinaus ist gemäß „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge“ vom 14. April 2015 grundsätzlich ein Anteil von 25 Prozent der neuen Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren.

Der Unterzeichnung der Grundzustimmung des Vorhabenträgers zur Anwendung des „Berliner Modells“ wird zugestimmt. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen Bezirk und Vorhabenträger ist vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorzusehen.

Überbezirkliche Verkehrsplanung

Mit der Lage an der Landsberger Allee als übergeordnete Straßenverbindung im Bestand und als großräumige Straßenverbindung im StEP Verkehr (Planungshorizont 2025) sowie

durch die Straßenbahn entlang der Landsberger Allee werden gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

Aus Sicht der überbezirklichen Verkehrsplanung bestehen gegen die Planungsabsicht des Bezirks keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist jedoch unabdingbar, eine Verkehrsuntersuchung über den Bereich der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet zu erarbeiten und die Auswirkungen der Belastungen für das übergeordnete Straßennetz und die bestehenden Anschlüsse zu ermitteln.

Flächennutzungsplan

Laut Stellungnahme des Referats I B ist die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im FNP als Teil einer gemischten Baufläche M2 dargestellt wird. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollten unmittelbar an der Landsberger Allee, auch aus Lärmschutzgründen, andere Nutzungen als Wohnen ermöglicht werden, jedoch kein Einzelhandel.

Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB (a.F.) sind entsprechend anzuwenden.

Gegen die Reduzierung des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans XXII-3a bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Abteilung VII B

Dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt lag eine Stellungnahme der Abt. VII B vom 18. Februar 2016 mit weiteren Hinweisen bei. Zur Planungsabsicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE aufzustellen, bestehen in verkehrsplanerischer Hinsicht sowie bzgl. des StEP Verkehr keine grundsätzlichen Bedenken, aber folgende zu beachtenden Hinweise der Abteilung VII B.

Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE durch die Landsberger Allee als übergeordnete Straßenverbindung im Bestand und als großräumige Straßenverbindung im StEP Verkehr (Planungshorizont 2025) sowie durch die Straßenbahn entlang der Landsberger Allee betroffen.

Es ist unbedingt erforderlich, eine Verkehrsuntersuchung über den Bereich der vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungspläne im Gebiet zu erarbeiten und die Auswirkungen der Belastungen für das übergeordnete Straßennetz und die bestehenden Anschlüsse zu ermitteln und Lösungsansätze für die Beseitigung von Defiziten beispielsweise durch neue oder erweiterte Verknüpfungspunkte herzustellen.

Dabei ist der Untersuchungsraum zwischen Werneuchener Straße-Liebenwalder Straße, Konrad-Wolf-Straße, Gärtnerstraße, Rhinstraße und Landsberger Allee einschließlich der südlich angrenzenden Fachmarktstandorte zu betrachten. Es ist zu untersuchen, wie das durch die Planung städtebaulich verdichtete Gebiet ausreichend erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden muss.

Hierbei sollten bisherige Planungsansätze, wie eine Anbindung von der Schalkauer Straße an die Landsberger Allee für den Kfz-Verkehr und die Auswirkungen der Nutzungen südlich der Landsberger Allee auch auf den LSA-Knoten Landsberger Allee/Arendsweg einbezogen werden.

Der Anschluss der Ferdinand-Schultze-Straße an die Landsberger Allee kann nicht für alle Fahrtrichtungen freigegeben werden.

2.2 Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg

Die Information der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg erfolgte mit Schreiben vom 18. Januar 2016, eingegangen am 21. Januar 2016. Mit Schreiben vom 12. Februar 2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung schriftlich mit, dass durch die Planungsabsicht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand erkennbar sei.

Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Das Ziel der Raumordnung aus 1.2 FNP Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen ist bei der weiteren Konkretisierung zu beachten.

3. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 5. April 2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE für die Grundstücke Landsberger Allee 315/319 aufzustellen (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 15. April 2016).

4. Frühzeitige Beteiligung 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. Juni 2016 bis 19. Juli 2016.

Es gingen keine schriftlichen und mündlichen Äußerungen im Stadtentwicklungsamt ein.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-116 VE wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22. Juni 2016 anhand des Planentwurfs einschließlich des VE-Planes, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und des Projektplanes von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis einschließlich 22. Juli 2016 gebeten. Dabei wurden 40 Stellen angeschrieben.

Im Rahmen des Verfahrensschritts erfolgten 33 Rückantworten, 22 hiervon mit Anregungen und Hinweisen.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

Hinweis zu umgebenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen und zum Schallgutachten

- *Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens*
- *Nachweis der Konfliktfreiheit zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen*
- *Vorkehrungen zum Lärmschutz*
- *Schutz von Außenwohnbereichen*
- *Heranziehen der DIN 18005 als Bewertungsgrundlage*

- *Öffentlicher Zugriff auf die DIN 4109*

Abwägungsergebnis: Zur Berücksichtigung der Hinweise wird ein Schallgutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm erarbeitet. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Auf Grundlage des Schallgutachtens wird ein Lärmschutzkonzept mit Vorkehrungen zum Lärmschutz erarbeitet und die Festsetzungen zum Immissionsschutz fortgeschrieben werden.

Die Immissionsschutzfestsetzungen sollen als bauliche Vorkehrungen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hervorbringen.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm. Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wird eine Fortschreibung der geplanten Festsetzungen erfolgen. Durch die Festsetzungen können resultierende bewertete Schalldämm-Maße von Außenbauteilen gemäß 24. BImSchV sichergestellt werden, die gewährleisten, dass die auf Grundlage der 16. BImSchV zu berechnenden und im Rundschreiben Nr. 2/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt benannten maximalen Beurteilungsspiegel nicht überschritten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können aufgrund der Lage an bereits bestehenden Verkehrswegen nicht vollständig eingehalten werden. Dem öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigtem städtischem Wohnraum wird jedoch der Vorrang vor der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gegeben. Durch die gewählte „lärmbuste“ Baukörperstellung sowie die im weiteren Verfahren fortzuschreibenden textlichen Festsetzungen erforderlicher Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen des vorhandenen Verkehrs- und des Gewerbelärms deutlich verringert bzw. ausgeglichen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Das Papierexemplar der DIN 4109 steht im FB BWA/DU wieder zur Verfügung. Aufgrund der Einführung einer neuen Muster-Festsetzung zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm ist jedoch der Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 4109 mittlerweile obsolet. Die 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV die Grundlage für den passiven Schallschutz bildet, ist für jedermann zugänglich und muss daher nicht gesondert bereitgehalten werden.

Hinweis auf die Freiraumsicherung

- *Berücksichtigung des Grundsatzes der Raumordnung gem. § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung*

Abwägung: Keine Sicherung bzw. Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung, da aufgrund der erforderlichen Mindestgröße von 0,5 ha von wohnungsnahen Grünflächen das Baugrundstück nur äußerst eingeschränkt bebaubar wäre; keine Zumutbarkeit gegenüber dem Grundstückseigentümer angesichts bereits bestehender Baurechte.

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen (wohnungsnahen Grünflächen) kann innerhalb des Vorhabengebiets nicht gedeckt werden. Freiräume für die wohnungsnahen Erholung müssten eine Mindestgröße von 0,5 ha aufweisen, um die typenspezifische Nutzung zu ermöglichen. Die Fläche des Plangebiets ist nur unwesentlich größer und wäre daher nur äußerst eingeschränkt bebaubar. Dies ist dem Grundstückseigentümer – insbesondere angesichts bereits bestehender Baurechte – nicht zuzumuten. Die bereits vorhandenen wohnungsnahen Grünflächen (Grünanlagen Liebenwalder Straße/Arendsweg, Joachimsthaler Straße/ Biesenthaler Straße sowie der Grünzug „Weiße Taube“) können für die Bedarfsdeckung hinzugezogen werden.

Hinweis auf den Landschaftsrahmenplan

- Ergänzung des Landschaftsrahmenplans des Bezirkes Lichtenberg
- Erhalt und Ergänzung von Straßenbäumen

Abwägung: In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte ist zwar als Maßnahme für das Gebiet der Erhalt und die Ergänzung mit Straßenbäumen dargestellt, dennoch ist ein vollständiger Erhalt der Straßenbäume entlang der Heldburger Straße aufgrund der dort geplanten und für die Erschließung notwendigen Grundstückszufahrt nicht möglich. Der Verzicht einer Zufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze ermöglicht aber, dass dort vorhandene Potenzial für die Bepflanzung mit Straßenbäumen dagegen vollständig erhalten bleiben.

Hinweis zur Änderung des Einschulalters

- *Berücksichtigung möglicher Änderungen in der Bedarfsberechnung des Berliner Modells aufgrund einer Verschiebung des Einschulungsalters*

Abwägung: Auf Grund der Änderung des Schulgesetzes zum neuen Schuljahr 2016/17 mit einer Verschiebung des Einschulungsalters nach hinten, ist in Zukunft für den Kitabedarf mit sieben statt sechs Jahrgängen zu rechnen. Nach der Neuauflage des Berliner Modells erfolgt daher eine Neuberechnung und Anpassung der Bedarfswerte.

Hinweis zur Bereitstellung von Schulplätzen

- *Bereitstellung von benötigten Schulplätzen die durch die Planung erforderlich werden*

Abwägung: Nach derzeitigem Stand können die durch das Wohnungsbauvorhaben benötigten 17 Schulplätze, durch die im derzeitigen Einzugsbereich befindliche Brodowin-Schule bereitgestellt werden. Es ist aber die Schulentwicklung als stetiger dynamisierender Prozess zu berücksichtigen, sodass auf die weiteren Beteiligungsschritte hingewiesen wird. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf zum Durchführungsvertrag, der ggf. auch die erforderlichen Schulplätze regelt, mit ausgelegt, so dass eine erneute Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme besteht.

Hinweis zur Ermittlung des Bedarfs an Kitaplätzen

- *Zustimmung zur Ermittlung der Bedarfsberechnung für Kitaplätze*
- *Zustimmung zum Bau einer Kita*

Abwägung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Deckung des zusätzlichen Kitaplatzbedarfs aus 11-116 VE durch den Bau einer Kita mit 100-150 Plätzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-118 VE gibt es von Seiten des Jugendamts keine Einwände. Dies wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Hinweis zu mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten der Wohnbauleitstelle

- *Nachweis von 25 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“*

Abwägung: In die Begründung wird die Aussage aufgenommen, dass 38 Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen sind. Dies wird ebenso in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf zum Durchführungsvertrag mit versandt, so dass für die Wohnbauleitstelle Gelegenheit zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme besteht.

Hinweis zu Kinderspielplätzen

- *Nachweis über einen privaten Kinderspielplatz gemäß den Anforderungen der Berliner Bauordnung*

Abwägung: Die gemäß Berliner Bauordnung erforderlichen privaten Spielplatzflächen können auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Die Spielplatzfläche wird in einem Konzeptlageplan dargestellt und wird als Anlage dem Durchführungsvertrag hinzugefügt werden. Die Spielfläche wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im weiteren Verfahren wird die Größe der Spielfläche gemäß Berliner Bauordnung in den Konzeptlageplan eingetragen.

Hinweis zum Gehweg entlang des Arendswegs

- *Anpassung der Lage der Straßenbegrenzungslinie an den vorhandenen Gehweg*

Abwägung: Umwidmung des Gehwegs in öffentliches gewidmetes Straßenland und Übertragung an das Land Berlin

Es ist vorgesehen, eine Umwidmung in öffentlich gewidmetes Straßenland vorzunehmen und an das Land Berlin als künftigen Eigentümer zu übertragen. Die Baugrenze entlang des Arendswegs wird geringfügig verschwenkt werden, so dass künftig ein gleichmäßiger Abstand von 5 m zur geplanten Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden wird.

Hinweis zur Tiefgaragenzufahrt

- *Sicherstellung des Erhalts von Straßenbäumen*

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein vollständiger Erhalt der Straßenbäume entlang der Heldburger Straße ist aufgrund der dort geplanten und für die Erschließung notwendigen Grundstückszufahrt nicht möglich. Durch den Verzicht einer Zufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze kann das dort vorhandene Potenzial für die Bepflanzung mit Straßenbäumen dagegen vollständig erhalten bleiben. Der Sachverhalt wird mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt.

Hinweis zur Übertragung öffentlicher Flächen

- *Klärung der Kostenübernahme für die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen*

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit dem Bezirk hinsichtlich der Kostenübernahme für die Flächenübertragung. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

Hinweis zu verkehrlichen Belangen

- *Erarbeitung einer Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der Auswirkungen der Belastungen für das übergeordnete Straßennetz und die bestehenden Anschlüsse und Herstellung von Lösungsansätzen für die Beseitigung von Defiziten beispielsweise durch neue oder erweiterte Verknüpfungspunkte*
- *Nachweisführung eines verringerten Verkehrsaufkommens*

Abwägung: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, die Erbringung eines Nachweises ist nicht erforderlich.

Durch das geplante Vorhaben wird gegenüber bereits vorhandenen Baurechten kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Durch den gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan

zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen würden erkennbar höhere Verkehrszahlen erzeugt als durch die geplanten Wohnnutzungen. Es ist allgemein anerkannt, dass durch Wohnnutzungen geringerer Zu- und Abgangsverkehr generiert wird als durch kerngebietstypische Nutzungen. Die Erbringung eines Nachweises wird nicht als erforderlich erachtet.

Hinweis zur Ver- und Entsorgung

- *Erfordernis privatrechtlicher Sicherung eines Regenwasserkanals im Bereich Arendsweg Ecke Landsberger Allee oder Widmung als öffentliches Straßenland*
- *Erfordernis der Sicherung von Leitungsrechten für Mittel- und Niederspannungsleitungen*
- *Übernahme der Fernwärmetrassen in die Planunterlagen*
- *Erhalt einer Abwasserdruckrohrleitung in der Landsberger Allee*

Abwägung: Eine Sicherung von Leistungsrechten ist entbehrlich.

Es ist vorgesehen, eine Umwidmung in öffentlich gewidmetes Straßenland im Eigentum des Landes Berlin vorzunehmen.

Die vorhandenen Mitt- und Niederspannungsleitungen werden im Rahmen der Vorhabenrealisierung berücksichtigt. Die geplanten Baukörperausweisungen gehen auf die vorhandenen Medientrassen mit den notwendigen Abstandsmaßen ein.

Die vorhandene Fernwärmetrasse verläuft innerhalb der Heldburger Straße. Die Herstellung der Hausanschlüsse kann bei Bedarf im Rahmen der Vorhabenrealisierung und in Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Landsberger Allee mit der benannten Abwasserdruckrohrleitung liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweis zur Versickerung

- *Sicherung der Niederschlagentwässerung*
- *Festsetzung von Versickerungsflächen*
- *Leistungsfähigkeit vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle*

Abwägung: Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Regenwasserkonzept erstellt werden, mit dem Ziel, möglichst wenig Regenwasser in die Kanalisation einzuleiten. Die Festsetzung von Flächen für Versickerungsanlagen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird als nicht erforderlich erachtet, da bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Bodens die Sicherstellung der Maßnahmenumsetzung durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gewährleistet ist. Die Versickerung von anfallendem Regenwasser im Plangebiet ist gemäß Umweltatlas grundsätzlich möglich. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden wird dort als sehr hoch eingestuft.

Die Berliner Wasserbetriebe wiesen darauf hin, dass die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung stehen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung sind zu berücksichtigen. Ergebnis der Abwägung ist die Erstellung eines Regenwasserkonzepts, mit dem Ziel, möglichst wenig Regenwasser in die Kanalisation einzuleiten.

Hinweis zu Richtfunktrassen

- *Beachtung der in der Nähe Ihres Plangebiets verlaufenden Richtfunkverbindungen*

Abwägung: Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Eine Übernahme von Richtfunktrassen in die Planung ist nicht erforderlich, da eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu erwarten ist. Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung einer maximalen Oberkante verbindlich geregelt, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Bauhöhe von 35 m wird nicht überschritten.

Im Ergebnis des Verfahrensschritts der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben sich Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE ergeben. Die folgenden Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergaben sich:

- Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden fortgeschrieben.
- Es erfolgte eine geringfügige Verschwenkung der Baugrenze entlang des Arendswegs mit dem Ziel einen gleichmäßigen Abstand von 5 m zur geplanten Straßenbegrenzungslinie herzustellen.

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

- Die schalltechnischen Untersuchungen zur Ermittlung der Auswirkungen des umgebenden Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms auf das Vorhaben wurden fortgeschrieben.
- Das Bodengutachten (Baugrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden) wurde erstellt.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-116 VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14. November 2017 anhand des Planentwurfs einschließlich des VE-Planes, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und des Projektplanes von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Dabei wurden 30 Stellen angeschrieben.

Im Rahmen des Verfahrensschritts erfolgten 32 Rückantworten, 22 hiervon mit Anregungen und Hinweisen. Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

Hinweis zur Bereitstellung von Schul- und Kitaplätzen, mietpreisgebundenen Wohnraum

- *Bereitstellung von Schulplätzen am neuen Standort in der Schleizer Straße 67*
- *Bestätigung des ermittelten Folgebedarfs für Kitaplätze, Grundschulplätze und der Anzahl mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten*

Abwägung: Die Zustimmung der zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung ermittelten Folgebedarfe von 14 Kitaplätzen, 17 Grundschulplätzen sowie 39 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten wird zur Kenntnis genommen.

Bislang wurde davon ausgegangen, dass der Bedarf in der Brodowin-Grundschule gedeckt werden kann. Die Begründung zum Bebauungsplan wird daher fortgeschrieben.

Weiterhin wird auch der Entwurf des Durchführungsvertrags geändert. Es wird die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur anteiligen Übernahme der Bau- und Baunebenkosten für die Herstellung der anteiligen 17 Grundschulplätze am neuen Grundschulstandort Schleizer Straße 67 gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung aufgenommen.

Hinweis zur Schaffung Stellplätzen im Plangebiet

- *zu geringer Stellplatzschlüssel*
- *beschränkte Verfügbarkeit von Stellplätzen in den umliegenden Straßen*

Abwägungsergebnis: Eine Stellplatzpflicht besteht in Berlin nicht. So ist ein Stellplatznachweis mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gem. der Ausführungsverordnung Stellplätze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gesetzlich nicht erforderlich.

Dennoch ist im Plangebiet zur Bereitstellung von PKW-Stellplätzen die Errichtung einer Tiefgarage mit 69 Stellplätzen (davon 2 barrierefrei) vorgesehen.

Darüber hinaus zeichnet sich das Vorhaben durch die ÖPNV-Nähe aus. Anschlüsse an das Netz des ÖPNV bestehen über die in der Landsberger Allee verkehrende Tramlinie 16 und die Metro-Tramlinie M 6. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar an der Landsberger Allee an der Abzweigung des Arendswegs.

Von einem entsprechend hohen Anteil ÖPNV-Nutzern ist daher auszugehen. Weiterhin wird auf die im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangene Stellungnahme von SenUVK (IV B 13) Berlin hingewiesen. Es wurde mitgeteilt, dass in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Projektplanung zum derzeitigen Verfahrensstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE die Errichtung von 175 Wohneinheiten vorsieht und damit ein Stellplatzschlüssel von rd. 0,4 entsteht. Die benannte Anzahl von 154 Wohnungen resultierte aus den Berechnungen nach dem Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung. Der Berechnungen wurden die Geschossflächenzahl von 2,4 im Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung sowie der Kennwert einer durchschnittlichen Wohnungsgröße im Geschosswohnungsbau des Berliner Modells zu Grunde gelegt.

Hinweise zu Grünflächen im Plangebiet

- Fehlen einer geeigneten Darstellung von Flächen für die gärtnerische Anlage
- Mangel an offenen Böden mit ungestörter Bodenfunktion
- die Freiraumplanung ermöglicht nicht die Pflanzung der festzusetzenden Bäume
- Aufnahme von ausreichend großen und offenen Baumscheiben
- Ergänzung einer größeren zusammenhängenden Gehölzfläche
- Erforderlichkeit einer Erhöhung der grünen Infrastruktur

Abwägung: Es wird auf die bestehenden und geplanten öffentlichen Grünflächen im Umfeld hingewiesen. Weiterhin werden in einem begrenzten Umfang auch im Plangebiet selbst Frei- und Grünflächen für die Anwohner entstehen.

Die Freianlagenplanung wurde um eine Flächenauflistung ergänzt. Weiterhin sind den Darstellungen der Freianlagenplanung nun offene Baumscheiben zu entnehmen. Darüber hinaus wurde eine Flächendarstellung über die Versiegelung im Plangebiet sowie eine Berechnung zum Biotopflächenfaktor erstellt, um die ungebundenen Böden und die Umweltqualität

im Plangebiet zu ermitteln. Dieser Darstellung ist u.a. zu entnehmen, dass die gesamten Vegetationsflächen mit Bodenanschluss im Plangebiet rd. 830 m² beträgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind, nicht mit Flächen zum Anpflanzen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gleich zu setzen sind. Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen erfolgt nicht. So sind neben Bepflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen u.a. auch Spielplatzflächen oder Zuwege zu Hauseingängen zu schaffen, um die Herstellung einer Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Freiraumplan eine Anzahl von mehr als neun Bäumen in den Freiflächen parallel zum Arendsweg und der Nebenfahrbahn der Landsberger Allee darstellt. D.h. auch wenn sich die benannten Einschränkungen durch Zufahrtsbereiche, Tiefgaragen oder Bodenbeläge wie Sand oder Kunststoff bestätigen sollten, kann die Herstellung der geforderten Anzahl von Bäumen gewährleistet werden.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die bauliche Entwicklung im Plangebiet vor allem der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum dient. Weitere Flächen für Freiflächen können daher nicht hergestellt werden.

Zwar erhöht sich der Grünflächenbedarf mit Beachtung der weiteren kumulierenden Verfahren zur Schaffung von Wohnraum im Gebiet der „Weißen Taube“ und mit Beachtung des zukünftigen Wegfalls der öffentlichen Grünanlage „Liebenwalder Str. 2-10 / Arendsweg 3-17 / Landsberger Allee 291-309“, dennoch wird der aufkommende Bedarf im Gebiet der „Weißen Taube“ durch die geplante Herstellung einer neuen öffentlichen Grünfläche mit integrierten Spielplatzflächen als Ergänzung der bereits bestehenden öffentlichen Parkanlage im Wohngebiet „Weiße Taube“ verringert.

Im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wurde ermittelt, dass mit der Realisierung der Planung einschließlich der zulässigen Versiegelung insgesamt keine Wertminderung von Naturhaushalt und Landschaft erfolgt. Eine Entsiegelung an anderer Stelle als ausgleichende Maßnahme wird nicht erforderlich.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht bereits Festsetzungen zur Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna vor. Darüber hinaus sollen keine Festsetzungen getroffen werden.

Die Auffassung, dass die grünen Infrastrukturen zu erhöhen sind, wird zum Teil geteilt. Die Erhöhung der bislang geplanten grünen Infrastrukturen wird jedoch nicht im Sinne eines bestehenden Ausgleichsbedarfs, ausgehend von den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, erforderlich und kann daher auch nicht gefordert werden. Dennoch soll die klimatische Wirksamkeit der bislang geplanten extensiven Dachbegrünung verstärkt werden, indem die extensive Dachbegrünung durch eine intensive Dachbegrünung ersetzt wird. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus.

Hinweise zum Artenschutz

- Festsetzung zur Pflanzung von freistehenden Sträuchern
- Zustimmung zur Berücksichtigung des Artenschutzes

Abwägung: Im Plangebiet ist eine Mindestbegründung durch die getroffenen Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, durch die Herstellung einer Dachbegrünung sowie durch gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche gewährleistet.

Es ist ferner zu beachten, dass im Baugebiet auch Flächen für weitere Nutzungsansprüche (wie zur Herstellung von Spielflächen oder Fahrradstellplätzen), die die Wohnnutzung ermöglichen, zu berücksichtigen sind. Damit können zusätzliche Fläche für die Schaffung von freiwachsenden Sträuchern im Plangebiet nicht bereitgestellt werden.

Allerdings soll im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Freiflächenplanung geprüft werden, ob ein Teil der gemäß textlicher Festsetzung vorzusehenden Strauchpflanzungen als freiwachsende Strauchpflanzungen hergestellt werden können. Ggf. wird der Freianlagenplan dann modifiziert.

Es wird die Einschätzung zur Kenntnis genommen, dass der Artenschutz vollumfänglich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag § 9 Artenschutz berücksichtigt wurde. Es wird ferner die Stellungnahme zur Kenntnis genommen, dass der Vollzugsfähigkeit keine artenschutzrechtlichen Gründe entgegenstehen.

Hinweis zum Mikroklima

- *Fehlender Beitrag von teilversiegelten/ halboffenen Böden*
- *Zu kleine und zu zersplitterte gärtnerische Flächen*

Abwägung: Die Versiegelung einiger Teilbereiche beispielsweise zur Schaffung von Spielflächen werden zur Herstellung der geplanten Wohnnutzung erforderlich, allerdings umfassen die geplanten Außenanlagen auch Maßnahmen die zumindest begünstigend auf das Mikroklima im Plangebiet wirken können. Mindernden Einfluss auf die Überwärmung können beispielsweise die im Plangebiet dargestellten versickerungsfähigen Materialien sowie die Schaffung der Erdschicht über der Tiefgarage oder die Pflanzung der Gehölze haben. Weiterhin wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Errichtung einer intensiven Dachbegrünung festgesetzt, die im Sinne der Verbesserung des Stadtklimas als Flächen mit Verdunstungsleistung und Retentionsvermögen gelten⁵⁸. Mit der Planung einer Intensivbegrünung sind zudem im Vergleich zu einer extensiven Dachbegrünung bessere Verdunstungsmöglichkeiten durch einen höheren Gesamtaufbau sowie durch die verwendeten Pflanzen zu erwarten.

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm werden verschattete Bereiche entstehen. Der benannte Freiflächenplan stellt daher mehrere Bäume im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

Zudem wird weiterhin zur Minderung einer klimatischen Belastung eine Änderung der bisherigen Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgen. Die bislang geplante extensive Dachbegrünung wird durch eine klimawirksamere intensive Dachbegrünung ersetzt. Damit soll ein Effekt im Sinne des Kleinklimas zugunsten der zukünftigen Anwohner erzielt werden.

Eine größere zusammenhängende Gehölzfläche würde zwar eine sinnvolle klimawirksame Maßnahme bilden, allerdings würde sie nicht die Herstellung einer geeigneten Anzahl von dringend benötigten Wohnungen in der integrierten stadträumlichen Lage des Plangebiets ermöglichen.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden dahingehend ergänzt.

⁵⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Kommunikation: StEP Klima KONKRET 2016 | Anpassungsmaßnahmen optimieren, Juni 2016, Berlin, S.31.

Hinweis zu öffentlichen und privaten Spielplätzen

- *Beachtung von bereits bestehenden Defiziten in der Spielplatzversorgung*
- *Erhöhung des Bedarfs an Spielfläche mit Umsetzung der Planung*
- *Nachweis über eine ausreichende Versorgung mit privaten Spielflächen*
- *Eingeschränkte Eignung der geplanten privaten Spielflächen*
- *Nachweis zur Regenwasserversickerung zur Sicherung der Spielflächennutzung*

Abwägung: Es wird auf die bestehenden und geplanten öffentlichen Grünflächen und Spielplatzflächen im Umfeld hingewiesen. Weiterhin werden in einem begrenzten Umfang auch im Plangebiet selbst Frei- und Spielflächen für die Anwohner entstehen. Die Spielplatzfläche wird über die Anforderungen der BauOBln hinaus, größere Flächen umfassen, die auch für ältere Kinder geeignet sind.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die bauliche Entwicklung im Plangebiet vor allem der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum dient. Weitere Flächen für Frei- und Spielflächen können daher nicht hergestellt werden. Insbesondere ist es nicht möglich einen allgemeinen Spielplatz im Sinne des Berliner Kinderspielplatzgesetzes herzustellen. Die hier gem. § 8 Abs. 1 benannte Mindestgröße von allgemeinen Spielplätzen beträgt 2.000 m² nutzbare Spielfläche und kann in Anbetracht der Gesamtgröße der Fläche für Wohnen von rd. 6.410 m² sowie der weiteren Nutzungsanforderungen nicht im Plangebiet realisiert werden.

Innerhalb der Wohnhöfe der umliegenden Wohngebäude werden private Spielfläche entstehen, die auch für die Anwohner im Plangebiet 11-116 VE genutzt werden können und umgekehrt

Durch die geplante Herstellung einer neuen öffentlichen Grünfläche mit integrierten Spielplatzflächen im Wohngebiet „Weiße Taube“ wird der Spielflächenbedarf verringert. Weitere Bereiche für öffentliche Spielflächen sollen nicht entstehen, um ausreichend Flächen zur Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Bereits bestehende gewidmete Grünflächen mit öffentlichen Spielplätzen befinden sich ferner 150 - 200 m (Luftlinie) entfernt. Da auf der bezirkseigenen Fläche des Spielplatzes Joachimsthaler Str.12-16/ Biesenthaler Str. Möglichkeiten zur Erweiterung eines vorhandenen öffentlichen Spielplatzes bietet, wird im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung geprüft, ob die Kosten für die Erweiterung des Spielplatzes durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens 11-116 VE bereitzustellen sind.

Es werden im Freianlagenplan rd. 750 m² Spielflächen dargestellt. Daher wird davon ausgegangen, dass trotz der Einbeziehung möglicher nicht für Spielplatzflächen einzubeziehende Flächen, insgesamt eine genügend große Spielfläche nachgewiesen werden kann. Im weiteren Verfahren wird eine differenziertere Flächendarstellung für den Freiflächenplan im Bereich der Spielflächen ergänzt. Hiermit soll ersichtlich werden, dass die erforderlichen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Berliner Bauordnung im Plangebiet nachgewiesen werden können. Die geplanten Spielplatzflächen werden unterschiedliche Funktionen umfassen. So sind beispielsweise auch Bereiche für Kommunikation und ruhebetonte Spiele oder Bereiche für freie Bewegungs- und Laufspiele vorgesehen, die sich mit den genannten Aufenthaltsflächen für die übrigen Bewohner überschneiden können.

Es wird im weiteren Verfahren eine differenzierte Darlegung der nachzuweisenden Spielplatzflächen aufgenommen.

Die detaillierte Planung der Spielflächen erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Regenwasserversickerung/ein Regenwasserablauf des auf den versiegelten Spielflächen anfallenden Regenwassers möglich ist.

Hinweise zu Anforderungen im Brandschutz

- *Fehlende Darstellung der Löschwasserversorgung*
- *Mitteilung von Anforderungen an die Löschwasserversorgung*
- *Hinweise zur Umsetzung der Planung*
- *Mitteilung des maximalen Löschwasserbedarfs*
- *Auskünfte über vorhandenen Unterflurhydranten*
- *Sicherung des 2. Rettungswegs im Brandfall*

Abwägung: Detaillierte Regelungen zum Brandschutz sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden in nachgeordneten Zulassungs- bzw. Anzeigeverfahren Bestandteil der Unterlagen (Brandschutz). Die Hinweise betreffen somit die Umsetzung der Planung und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Es wird u.a. zur Kenntnis genommen, dass sich entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden ergibt.

Es wurde ein Entwurf eines Brandschutznachweises erstellt. Dem Entwurf ist zu entnehmen, dass die nächstliegenden Unterflurhydranten sich in der Heldburger Straße sowie in der Landsberger Allee in einem Abstand von ca. 60 m zum Gebäude befinden. Es ist daher davon auszugehen, dass für die geplante Bebauung eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Mitteilung, dass eine Feuerwehrezufahrt erforderlich wird, wenn sich die Bebauung mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt befindet, wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die überbaubare Grundstücksfläche entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen angeordnet ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen keine Bebauung mit einer Entfernung von mehr als 50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Hinweis zur planerischen Ausgangssituation

- *Zustimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum ZEK*
- *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Abwägung: Die Begründung wird um die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.03.2017 zum Entwurf des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept fortgeschrieben und aktualisiert. In der Stellungnahme zum bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde u.a. das grundsätzliche Einvernehmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum aktualisierten Entwurf des bezirklichen ZEK mitgeteilt.

Die Begründung wird im Kapitel III.2 „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ ergänzt. Es wird eine vertiefende Auseinandersetzung mit den Anforderungen des Entwicklungsgrundsatzes 1 der Ausführungsverordnung FNP aufgenommen. Weiterhin wird das Kapitel III.2 hinsichtlich der Anforderungen der Ausführungsverordnung FNP bezüglich gemischter Bauflächen und deren Nutzungsmaß (gem. Punkt 3.2.3) ergänzt und ein Hinweis auf die städtebauliche Begründung zur Nutzungsmaßüberschreitung aufgenommen.

In der Begründung wird ferner im Kapitel III.2 eine Ergänzung hinsichtlich der Immissionschutzregelung der Ausführungsverordnung FNP aufgenommen.

Hinweise zu Anforderungen an den Verkehr

- *Zustimmung zum Nachweis über ein verringertes Verkehrsaufkommen*
- *Verkehrliche Abwicklung durch Lichtzeichenanlage am Arendsweg und die an der angedachten Öffnung an der Schalkauer Straße zur Landsberger Allee*
- *Freihaltung der Trasse der U11*

Abwägung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Durchführungsvertrag bereits die Herstellung von Erschließungsanlagen sowie Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt, die für die geplante Bebauung des Plangebiets erforderlich sind. Der Durchführungsvertrag wird auf Grundlage der benannten Anforderungen konkretisiert.

Eine Berücksichtigung der Trassenfreihaltung für die geplante U-Bahnlinie als Vorhaltefläche gemäß der Darstellung im FNP erfolgte bereits im Rahmen der Verfahren der festgesetzten Bebauungspläne XXII-3a und XXII-10. Die U-Bahntrasse befindet sich innerhalb der gesicherten Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans XXII-10. Ein U-Bahnhof kann daher ebenfalls innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche verortet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass auch mit Umsetzung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Herstellung der U-Bahntrasse einschließlich der neuen Bahnhöfe der Linie U 11 möglich ist.

Hinweis zu Anforderungen an die Umsetzung der Planung

- *Aufnahme einer textlichen Festsetzung für eine Höhenbeschränkung bei Kranaufstellungen*

Abwägung: Der Hinweis zur Richtfunkstrecke und einer erforderlichen Höhenbeschränkung für Kranaufstellungen betrifft die Umsetzung der Planung und kann aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. In die Begründung wird allerdings ein Hinweis aufgenommen. Zudem wird eine Regelung im Entwurf des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan 11-116 VE ergänzt.

Hinweise zur Schalltechnischen Untersuchung

- *Unklarheit bezüglich der Berücksichtigung von Reflexionen*
- *Unklarheit bezüglich der Berücksichtigung des Schienenbonus*
- *Beachtung des „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“*
- *Unklarheiten bei den Begrifflichkeiten zum Gewerbelärm*
- *Betrachtung der Spitzenpegel durch die Tiefgaragenzufahrt*
- *Herstellung einer schallabsorbierenden Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt*
- *Betrachtung der Innenraumpegel in den Wohnbereichen neben dem „Pickens Self-storage“*

Abwägung: An mehreren Stellen in der schalltechnischen Untersuchung wird bereits dargestellt, dass die Reflexionen bzw. die abschirmenden Wirkungen der Gebäude in der Umgebung des Plangebiets in die schalltechnischen Berechnungen mit eingingen. Zur Klarstellung des Sachverhalts erfolgt eine Ergänzung in der schalltechnischen Untersuchung.

Hinsichtlich des Schienenbonus wird auf die Seiten 13 und 16 in der schalltechnischen Untersuchung verwiesen. Diesen kann entnommen werden, dass der Schienenbonus nicht berücksichtigt wurde.

Die schalltechnische Untersuchung wird hinsichtlich der Anforderungen des aktuellen „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ ergänzt.

Die schalltechnische Untersuchung wird zur Klarstellung der dargestellten Sachverhalte zum Gewerbelärm korrigiert und ergänzt. Weiterhin wird bezüglich der benannten Emissionsansätze auch auf die Einbeziehung von Untersuchungen für gewerbliche Nutzungen südlich der Landsberger Allee verwiesen.

Im Rahmen der Ausbesserung des Gutachtens teilt der Träger mit, dass die Spitzenpegel der geplanten Tiefgarage entsprechend Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 (Stand Mai 2017) betrachtet werden müssen. Dort heißt es in Abschnitt IX.1.4 „Tiefgaragen und Stellplatzanlagen in Wohngebieten, die ausschließlich oder zumindest vorwiegend der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Parkmöglichkeiten dienen, fallen nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Dennoch sollte vorsorglich eine Prüfung erfolgen, ob die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm überschritten sind und ggf. sollte geprüft werden, ob sich die Planung schallschutztechnisch optimieren lässt.“ Die schalltechnische Untersuchung wird daher bezüglich der genannten Anforderungen des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 (Stand Mai 2017) ergänzt.

Die Erforderlichkeit einer schallabsorbierenden Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt wird ferner geprüft. Die schalltechnische Untersuchung wird ergänzt, indem die Spitzenpegel der geplanten Tiefgarage entsprechend dem „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 (Stand Mai 2017)“ betrachtet werden. Sofern die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm überschritten sind, werden weiteren Möglichkeiten der schalltechnischen Optimierung (wie eine schallabsorbierende Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt) geprüft.

Die Einschätzung, es fehle im Gutachten die Betrachtung der Innenraumpegel in den direkt angrenzenden Wohnbereichen zum „Pickens Selfstorage“, wird überwiegend nicht geteilt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 16.12.2016 wurden bereits die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen (einschließlich angrenzende Mietlager „Pickens Selfstorage“) untersucht.

Die Untersuchung ergab keine Einschränkungen, da die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Fassaden im Plangebiet eingehalten werden. Anhaltspunkte für einen schlafungünstigen Innenraumpegel bestehen daher nicht. Zur Klarstellung erfolgt die Aufnahme einer gutachterlichen Einschätzung in der schalltechnischen Untersuchung.

In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung vom 26.10.2017 wurden auch die Einschränkungen und die Entwicklungsmöglichkeiten für die benachbarte gewerbliche Nutzung betrachtet. Das Gutachten zeigt auf, dass die geplante Wohnnutzung in Nachbarschaft der bestehenden aber auch einer geänderten gewerblichen Nutzung je nach Lage und Anordnung der Baukörper zueinander koexistieren können.

In der Begründung ist zudem bereits aufgeführt, dass sich Einschränkungen für den Gewerbebetrieb nur bei einer Änderung der Nutzung ergeben können. Diese derzeit hypothetischen Einschränkungen werden in der Abwägung allerdings geringer gewichtet, als eine sinnvolle Ausnutzung des Baugebiets im Bebauungsplan 11-116 VE, die der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum dient.

Hinweise zu den Immissionsschutzfestsetzungen

- *Beachtung des „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“*
- *Regelungsbedarf für einen möglichen Entfall der östlichen Bestandsbebauung*
- *Erforderlichkeit von verglasten Außenwohnbereiche für den gesamten Fassadenbereich zum Arendsweg*

Abwägung: Die derzeitigen Immissionsschutzfestsetzungen werden unter Beachtung der im Leitfaden aufgeführten aktuellen Muster für textliche Festsetzung zum Lärmschutz überprüft und ggf. überarbeitet. Die Behörde wird erneut beteiligt.

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass der lärmabschirmende Baukörper des Mietlagers (Selfstorage-Gebäude) abgerissen werden könnte. Selbst wenn die Nutzung des Mietlagers aufgegeben werden sollte und der Abriss erfolgt, wird es als unwahrscheinlich eingestuft, dass das Grundstück eines festgesetzten Kerngebietes un bebaut bleibt. Vielmehr ist es insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen wahrscheinlich, dass nach einem Abriss des Mietlagers zeitnah eine andere bauliche Nutzung mit einer vergleichbaren baulichen Ausnutzung, so wie es die Festsetzung des Kerngebietes mit zwingend 6 Vollgeschossen ermöglicht, errichtet wird. Der Baukörper würde dann wieder zugunsten der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet des Bebauungsplans 11-116 VE lärmabschirmend wirken.

Im Begründungstext wird im Kapitel III.3.5 „Schallschutz“ die Erforderlichkeit von verglasten Vorbauten/Loggien bei baulich verbundenen Aufenthaltsräumen benannt. Die Festsetzung wird gemäß dem „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ beim Erreichen der gesundheitlichen Schwellenwerte oberhalb eines Pegels von 65 dB(A) erforderlich.

Aus dem Gutachten ist ableitbar, dass nördlich des Punktes e5 diese Schwelle nicht erreicht wird, sodass sich die Festsetzung nicht komplett auf die parallel zum Arendsweg angeordnete Baugrenze bezieht. Zur Klarstellung des Sachverhalts wird die Begründung ergänzt.

Hinweise zu den Altlasten

- *schädliche Bodenveränderungen können nicht generell ausgeschlossen werden*
- *Streichung des Hinweises auf die Prüfwerte gem. rechtsverbindlichem B-Plan*

Abwägung: Trotz umfangreicher Untersuchungen und der Befreiung vom Altlastenverdacht können noch schädliche Bodenveränderungen im Untergrund vorhanden sein. Bei Antreffen schädlicher Bodenveränderungen sei die Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Die Angaben werden als Konkretisierung der bisherigen Ausführungen im Begründungstext aufgenommen. Die Angaben werden analog in den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 11-116 VE unter § 12 „Bodenschutz“ verankert.

Der Hinweis auf die Festsetzung „Kerngebiet“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplans XXII-3a ist nicht mehr erforderlich und wird daher wie vorgeschlagen gestrichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-116 VE wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die konkrete Prüfungsergebnisse für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-116 VE hervorbringen. Die Ergebnisse der Gutachten bilden eine ausreichende Grundlage für die Abwägung und sind in die Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.

Die Begründung wird redaktionell geändert.

Hinweise zur Versickerung

- *Hinweis zu gesetzlichen Anforderungen an die wasserrechtliche Erlaubnis*
- *Hinweis zur erlaubnisfreie Versickerung*

Abwägung: Es wird u.a. darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen an die wasserrechtliche Erlaubnis und die erlaubnisfreie Versickerung nicht das Bauleitplanverfahren betreffen, sondern die Umsetzung des konkreten Vorhabens und die damit einzuhaltenen gesetzlichen Vorschriften.

Hinweis zum Entwässerungskonzept (Beschreibung Regenwasser)

- *Bestehender Überarbeitungsbedarf*
- *Berücksichtigung des Rundschreibens von II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 10.02.2010 erforderlich*
- *Fehlende Sicherung der Entwässerung*
- *Benennung von Hinweisen zur Überarbeitung der Entwässerungsplanung*

Abwägung: Gemäß § 8 der BauO Bln sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Darüber hinaus soll gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden.

Die Berliner Wasserbetriebe haben im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die vorhandenen Regenwasserkanäle informiert, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Regenwassers genutzt werden können.

Das Vorhaben ermöglicht eine Grundflächenzahl von 0,4, die i.V.m. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Versiegelung von maximal 60 % der Fläche im Plangebiet ermöglicht. Für die Versickerung des Niederschlagswassers stehen demnach 40 % der Fläche zur Verfügung, die nicht bebaubar und gemäß § 8 der Bauordnung von Berlin (BauO Bln) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind. Weiterhin berücksichtigt der Bebauungsplan Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die einem natürlichen Wasserhaushalt entgegenkommen, indem u.a. gem. textlicher Festsetzung eine 0,6-0,8 m tiefe Erdschicht (nicht für die in der Festsetzung benannten Ausnahmen zutreffend) über der Tiefgarage aufzubringen ist. Weiterhin trifft der Bebauungsplan die Festsetzungen, dass die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und Dachflächen zu begrünen sind.

Außerdem weist das Plangebiet gemäß Umweltatlas (Karte Versickerung aus Niederschlägen ohne Versiegelung 2012) Böden mit einer relativ hohen Versickerungsleistung (250 – 300 mm/Jahr) auf. Zudem geht aus der Karte „Bodengesellschaften 2010“ im Umweltatlas eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit für den Bereich des Plangebiets hervor (*Im weiteren Verfahren wurden andere Aussagen getroffen- siehe Kapitel II.2.2.2 „Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen“ S. 59*).

Ferner wurde der planerischen Vorsorge zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bereits insofern nachgekommen, als dass das benannte Entwässerungskonzept „Beschreibung Regenwasser- KG 200 Erschließung“ die Abwasserentsorgung für das Plangebiet darstellt. Hierin wird beschrieben, dass die Entsorgung von Regenwasser zum Teil dem öffentlichen Entsorgungsnetz zugeführt werden soll. Diesbezüglich liegt dem Vorhabenträger bereits ein Angebot der Berliner Wasserbetriebe vor. Weiterhin sollen nach dem Entwässerungskonzept die befestigten Flächen der Außenanlagen in wasserdurchlässiger Weise ausgeführt werden und das Niederschlagswasser in die Vegetationsfläche geleitet werden.

Aufgrund der genannten Maßnahmen ist daher davon auszugehen, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser so beseitigt wird, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit i.S. § 55 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht entsteht. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass i.S. von § 55 Abs. 2 WHG keine Vermischung mit Schmutzwasser erfolgt, da das Plangebiet

durch getrennte Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erschlossen ist. Dies ist den im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Bestandsplänen der Berliner Wasserbetriebe zu entnehmen.

Regelungsmöglichkeiten sowie zu betrachtende Belange aus dem Rundschreiben von II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 10.02.2010 sind somit in die Planung eingegangen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und zutreffenden Maßnahmen/Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass das Planungskonzept auf der Grundlage der gutachterlichen Beschreibung zum Umgang mit Regenwasser im Plangebiet umsetzbar ist.

Der ordnungsgemäße Umgang mit dem gesamten Regenwasser ist vom Antragsteller im Rahmen der Umsetzung der Planung zu klären. Insbesondere ist zu betonen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 11-116 VE auch zukünftig etwa 40 % Versickerungsflächen im Baugebiet erfordern. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf dem Grundstück besteht.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 090/2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (- Offenlegungsbeschluss -).

Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der üblichen Komplexität bauleitplanerischer Regelungserfordernisse. Ein Grund für die Beteiligung der Öffentlichkeit für eine über den gesetzlichen Regelzeitraum hinausgehende Dauer lag nicht vor. Der Beteiligungszeitraum lag auch nicht überwiegend innerhalb eines Ferienzeitraums und wurde auch nicht durch eine hohe Anzahl von Ferientagen unangemessen verkürzt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.11.2018 bis einschließlich 20.12.2018 (mit Ausnahme vom 12.12.2018) in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die Unterlagen konnten während des Auslegungszeitraums auch im Internet auf der zentralen Beteiligungsplattform des Landes Berlin eingesehen werden unter: <http://www.mein.berlin.de>. Darüber hinaus wurden die Unterlagen auch im Internetauftritt des Bezirksamts Lichtenberg bereitgehalten. Ebenso lagen der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung im zuständigen Stadtteilzentrum Albatros Lebensnetz aus.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 vom 09.11.2018. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 16.11.2018 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist der Landespressedienst informiert worden (Pressemitteilung vom 19.11.2018) 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 Umwelt und Klimaschutz sind mit Schreiben vom 15. November 2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. 8 der benachrichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 05.11.2018

- Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB einschließlich Umweltbericht, Oktober 2018
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.11.2018
- Lageplan Freianlagen vom 08.10.2018
- Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE vom 01.06.2018
- umweltbezogene Stellungnahmen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Biotopverbund, Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie alle umweltbezogenen Schutzgüter.
- umweltbezogene und sonstige Gutachten: Geotechnischer Bericht vom 25.11.2016, Geotechnischer Bericht (Baugrund- Gründungsgutachten) vom 17.02.2017, Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz vom 30.04.2015, Umweltanalytischer Bericht vom 18.11.2016, Gutachterlicher Bericht zur Altlastensituation vom 26.11.2016, Beschreibung Regenwasser vom 27.02.2017, Schalltechnische Untersuchung vom 14.06.2018, Schalltechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm in der Nachbarschaft vom 26.10.2017, Stellungnahme zum Verkehr vom 05.08.2016.

Während der Auslegungszeit haben keine Bürgerinnen und Bürger Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen oder Hinweise geäußert. 9 Bürgerinnen und Bürger gaben eine Stellungnahme ab. Von 8 Bürgerinnen und Bürgern gingen folgende schriftliche Anregungen und Hinweise ein.

Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Anregung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben

- *Anregung zur Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben anstelle von Wohnen*
- *Hinweis auf bestehendem Verkehrslärm sowie Feinstaub und die negativen Auswirkungen auf die Gesundheit für zukünftige Bewohner; Ansiedlung von Gewerbe sei geeigneter*
- *Es seien geeignetere Wohnstandorte vorhanden.*

Abwägung: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einwände werden nicht geteilt. Geräusch- und Feinstaubemissionen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren beachtet. Die auf das Vorhabengebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bestehen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden daher Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz sind somit Vorkehrungen zu treffen, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen.

Hauptursache für eine Luftschadstoffbelastung sind im Plangebiet vor allem die verkehrsbedingten Emissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Landsberger Allee. Eine Überschreitung von Grenzwerten für die Konzentration der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub kann jedoch auf der Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans für das Plangebiet nicht abgeleitet werden und wird auch nicht mit Umsetzung der Planung erwartet.

Mit dem derzeit noch bestehenden Bebauungsplan XXII-3a wurde mit der Festsetzung eines Kerngebiets in der Vergangenheit u.a. die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen rechtlich gesichert. Eine bauliche Entwicklung erfolgte allerdings nicht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-116 VE soll dem erheblichen Wohnraumbedarf nachgekommen

werden. Das Plangebiet wird aufgrund seiner stadträumlich integrierten Lage und guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als geeignet für die Herstellung von Wohnraum angesehen. Eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet wird zudem nicht fokussiert, da Emissionen durch gewerbliche Nutzungen einhergehen können, die beeinträchtigend auf den Wohnstandort wirken.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ist ferner zu entnehmen, dass für das Umfeld des Plangebiets aufgrund der Planung keine immissionsrechtlichen Bedenken bestehen. Insgesamt leitet sich aufgrund der abschirmenden Wirkung überwiegend eine Verbesserung der Lärmsituation für das Planungsumfeld ab. Lediglich die Immissionsorte der Fassaden Arendsweg 1 weisen im Vergleich Prognose-Ohne und Prognose Mit-Fall zum Teil eine geringe Erhöhung der Beurteilungspegel von maximal 0,2 dB (A) auf.

Ferner wurden zum Schutz vor Lärm durch die Tiefgaragennutzungen bauliche Maßnahmen zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin vertraglich vereinbart.

Anregung zur Einbeziehung von Einzelhandelsbetrieben

- *Hinweis auf die Entfernung zum nächstgelegene Ortsteilzentrum (Landsberger Allee / Genslerstraße)*
- *Fehlende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Umfeld*
- *Hohe Anzahl an geplanten Wohnungen erfordert Einzelhandel.*

Abwägung: Mit der Festsetzung Nr. 1 wird die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienen Läden im 1. Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig. Allerdings sieht das konkrete Projekt eine derartige Nutzung nicht vor. Mit der Planung sollen dringend benötigte Wohnungen bereitgestellt werden. Im Umfeld der Planung soll allerdings aus städtebaulichen Gründen und auf der Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts ein Nahversorgungszentrum an der Schalkauer Straße zulässig sein. Lebensmittelangebote zur lokalen Gebietsversorgung werden damit im Umfeld des Plangebiets zukünftig entstehen.

Die Begründung wird im Kapitel I.3.4“ Stadtentwicklungsplanung (StEP)“ zur Klarstellung reaktionell fortgeschrieben.

Es wird weiterhin auf die in Aufstellung befindlichen benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungspläne 11-117 VE und 11-118 VE hingewiesen. Diese Bebauungsplanentwürfe und die zugrundeliegenden Projekte umfassen eine allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bzw. der Versorgung des Gebiets dienende Läden.

Anregung zur Berücksichtigung von sozialer Infrastruktur sowie medizinischer Versorgung

- *Anregung zur Berücksichtigung eines Nutzungsspektrums mit Ärzten*
- *Einbeziehung von Jugend- und Sozialeinrichtungen*
- *Hinweis zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung*
- *Bereitstellung von Räumen für Tagesmütter*
- *Herstellung einer Schule im Plangebiet*
- *Unzureichende Sicherung der Grundschulplatzversorgung*
- *Angaben Zur Gewährleistung der Schulplatzversorgung unter Beachtung der prognostizierten Realisierungszeiträume sollen erfolgen*
- *Ergänzung Darstellung bezüglich der Gewährleistung der tatsächlichen bedarfsgerechten (zeitlich und quantitativ) Schulplatzversorgung*
- *Forderung nach einem Bedarfsdeckungsnachweis zur Schulplatzversorgung (Betrachtung kurz-, mittel- und langfristig)*
- *Korrektur von Angaben zum geplanten Grundschulneubau.*

Abwägung: Die Planung ermöglicht die Errichtung von dringend benötigten Wohnungen. Der Vorhabenträger sieht im Plangebiet entsprechend die Errichtung von Wohnungen vor. Weiterhin soll eine Kindertagesstätte für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet entstehen, sofern dem Bedarf nicht im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet 11-118 VE rechtzeitig nachgekommen wird. Innerhalb des Bebauungsplans werden entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke im 1. Vollgeschoss sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben allgemein zulässig.

Es ist geplant, in der Schleizer Straße 67 einen neuen Grundschulstandort zu gründen, in dem die ursächlich ausgelösten Grundschulbedarfe des Vorhabens untergebracht werden können. Die Herstellung einer Grundschule durch den Vorhabenträger ist nicht angemessen. So kann der Vorhabenträger nur im Rahmen der ursächlich ausgelösten Bedarfe einbezogen werden. Zur Ermittlung der Bedarfe für die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE wird das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ herangezogen. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine landesweit einheitliche Basis. Es zielt auf die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Begünstigten der Planung für Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge von Wohnungsbauprojekten sind. Für das Wohnbauprojekt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE wurde anhand des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ ein Bedarf von 19 Grundschulplätzen abgeleitet. Eine die ermittelnden Bedarfe übersteigende Belastung des Vorhabenträgers ist aus rechtlicher Sicht nicht möglich. Mit der geplanten Grundschule in der Schleizer Straße kann auch der zukünftige Bedarf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE gedeckt werden. Der Vorhabenträger beteiligt sich an den Herstellungskosten zum Schulneubau, indem er die Kosten für die durch die Planung ausgelösten Bedarfe an Grundschulplätzen trägt.

Einrichtungen für soziale Zwecke dienen im weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Diese Einrichtungen umfassen beispielsweise Treffpunkte für Jugendliche, Anlagen zur zeitweiligen Betreuung von Kindern und Stationen ambulanter Pflegedienste mit Ruhe- und Therapieräumen oder Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten.

Zudem werden im Plangebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben allgemein zulässig. Hierzu gehören beispielsweise freien heilkundlichen Berufe wie insbesondere Ärzte. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass die Planung insbesondere der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum dient. Der Vorhabenträger sieht entsprechend im Plangebiet im Wesentlichen die Herstellung Wohnraum vor.

Der Bedarf für Grundschulplätze wurde gem. dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens ermittelt. Eine bedarfsgerechte Schulplatzversorgung war Bestandteil von Abstimmungen mit dem bezirklichen Schul- und Sportamt.

Das bezirkliche Schul- und Sportamt hat im Rahmen des Verwendungsnachweises mitgeteilt, dass die geplante Schulnetzerweiterung u.a. der Deckung des durch das Bauvorhaben 11-116 VE ausgelösten Bedarfs dient. Weiterhin wurde im Rahmen eines Bedarfsnachweises vom 17.07.2018 dargestellt, dass im Schuljahr 2017/18 an der 11G17 Schule 576 Schüler/innen beschult werden, was einer Kapazität von rund 4,0 Zügen entspricht. Die Schule 11G17 verfüge über eine Aufnahmekapazität von 4,5 Zügen, sodass bei einem ggf. entstehenden Überbrückungszeitraum zwischen der Nutzungsaufnahme im Bebauungsplangebiet 11-116 VE und der Schullerichtung in der Schleizer Straße 67 noch Platzreserve bestehen

können. Da mit diesen Platzreserven nach Angaben des Schul- und Sportamtes nicht langfristig gerechnet werden kann, erfolgt die Bereitstellung über den Schulneubau in der Schleizer Straße.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im WOFIS die Realisierungsfrist von kurzfristig auf mittelfristig durch den Bezirk korrigiert wurde und von einer Fertigstellung des Bauvorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans 11-116 VE im Jahr 2020 nicht mehr ausgegangen werden kann. Derzeit wird eine Nutzungsaufnahme für die Jahre 2022/ 2023 prognostiziert. Damit wird erwartet, dass der Schulneubau in der Schleizer Straße rechtzeitig für die zukünftigen Bewohner bereitsteht. Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben.

Da es sich bei dem geplanten Grundschulneubau in der Schleizer Str. 67 nicht um eine „Erweiterung der Gemeinschaftsschule“ handelt, wird die Begründung redaktionell geändert.

Hinweis zum ÖPNV

- *Hinweis auf die Auslastung des ÖPNV.*
- *Hinweis auf die Erforderlichkeit der Erhöhung der Taktung der Straßenbahn.*

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die BVG wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan in die Planung einbezogen und zur Stellungnahme aufgefordert. Die BVG hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE geäußert. Weiterhin wurde die zuständige Stelle der Senatsverwaltung einbezogen und zur Stellungnahme aufgefordert.

Nicht nur der BVG sondern auch der zuständigen Senatsverwaltung ist bewusst, dass die Schaffung von Wohnraum im Einklang mit den Anforderungen des ÖPNV zu sehen ist. Im Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 27.02.2019 heißt es daher unter anderem, dass für die M 6 und M 8 beispielsweise der Einsatz von Entlastungsfahrten, der verstärkte Einsatz von längeren Straßenbahnzügen und die Ausdehnung der Hauptverkehrszeit vorgesehen ist. Weiterhin heißt es im Nahverkehrsplan, dass das Taktangebot, die Linienführung und die vorgesehenen Fahrzeuggrößen regelmäßig hinsichtlich der tatsächlichen Entwicklung der Fahrgastnachfrage, veränderter Fahrtbeziehungen und sonstiger derzeit noch nicht absehbarer verkehrlicher Entwicklungen zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend anzupassen sei.

Somit ist davon auszugehen, dass auch mit Umsetzung der Planung der Bedarf hinreichend gedeckt wird.

Anregung zur baulichen Dichte

- *Die geplante Gebäudehöhen erscheinen sehr hoch.*
- *Die geplante Gebäudehöhe entspricht nicht dem Umfeld.*
- *Insgesamt sei die bauliche Dichte zu hoch.*
- *Die Infrastruktur entspricht nicht der geplanten baulichen Dichte.*
- *Die bauliche Dichte ermöglicht keine ausreichende Belichtung.*
- *Die Bebauungsdichte sei vergleichbar mit Mietkasernen aus dem 19. Jahrhundert.*

Abwägung: Die Bedenken zur Gebäudehöhe werden nicht geteilt. Aus der Umgebung ließe sich eine wesentlich höhere Bebauung mit bis zu 18 Vollgeschossen ableiten, die Festsetzung der 6 Vollgeschosse erfolgt allerdings in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XXII-3a und unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnungsbaus im Gebiet „Weiße Taube“.

Zur verbindlichen Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt die Festsetzung von zulässigen Oberkanten als Höchstmaß in Meter über NHN (Höhennormalnull). Die durchschnittliche Geländeoberkante liegt bei rund 60 m über NHN. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen soll einheitlich auf 82,5 m über NHN festgesetzt werden, was einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal rd. 23 m entspricht. Innerhalb dieser Höhe können Regelgeschosse mit lichten Höhen von 2,9 m ausgebildet werden. Die Gebäudeoberkante von 82,5 m kann durch Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten wie Aufzüge in einem begrenzten Umfang überschritten werden.

Die Geschossigkeit im Bebauungsplan 11-116 VE kann mit der Bestandsbebauung nördlich der Sollstedter Straße verglichen werden. Hier sind ebenfalls 6 Vollgeschosse zulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-116 VE ist zudem ein weiteres Staffelgeschoss vorgesehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende und ungenutzte Fläche in einer stadträumlich integrierten und erschlossenen Lage. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich städtebaulich aus dem baulichen Umfeld ab.

Weiterhin wird auf das bestehende Planungsrecht verwiesen, dass bereits eine Bebauung des Plangebiets sowie eines großen Teils der benachbarten unbebauten Bereiche zwischen Landsberger Allee und Sollstedter Straße sowie Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße mit einem vergleichbaren Nutzungsmaß ermöglicht.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets wird die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum auf bislang ungenutzten Bauflächen angestrebt. Neben seiner stadträumlich integrierten Lage ist das Bebauungsplangebiet durch einen guten Anschluss an den ÖPNV gekennzeichnet. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Nebenfahrbahn der Landsberger Allee, den Arendsweg sowie die Heldburger Straße gesichert.

Außerdem komplettiert der Vorhabenträger eine in der Nähe vorhandene öffentliche Grünanlage mit einem Spielplatz. Im Plangebiet werden die nach der Bauordnung notwendigen Spielflächen von 4 m² je Wohnung nachgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung die Abstandsflächen gemäß der Berliner Bauordnung einhält. Mit Einhaltung der Abstandsflächen werden ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Der Vergleich zu einer Mietskaserne wird als unangemessen zurückgewiesen, da diese insbesondere durch sehr hohe Dichten mit sehr geringen Abständen gekennzeichnet sind, die mit dem Bebauungsplanentwurf 11-116 VE nicht zugelassen werden. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt. Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch unzureichende Belichtungsverhältnisse sind ausgeschlossen.

Hinweis zu Grünflächen

- *Hinweis bezüglich der Bereitstellung von wohnungsnahen Grünflächen.*
- *Es werden zu wenig wohnortnahe Grünflächen für die zuziehenden Einwohner geschaffen.*
- *Nach dem Landschaftsprogramm seien 6 m² wohnortnahe Grünfläche pro Anwohner festgelegt.*
- *Es sind Grünvorschriften zu berücksichtigen.*
- *Es ist besteht bereits derzeit eine Unterversorgung.*

Abwägung: Die Bedenken werden nur zum Teil geteilt. Außerhalb des Bebauungsplangebiets 11-116 VE soll innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-118 VE eine öffentliche Grünfläche von rd. 6.080 m² entstehen.

Es wird auf die bestehenden öffentlichen Grünflächen (Grünanlagen Liebenwalder Straße/Arendsweg, Joachimsthaler Straße/ Biesen-thaler Straße sowie der Grünzug „Weiße Taube“) hingewiesen, die den zukünftigen Anwohnern im Plangebiet des Bebauungsplans 11-116 VE zur Verfügung stehen werden.

Ferner werden auch im Plangebiet des Bebauungsplans 11-116 VE wie auch in den Bauflächen der benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungspläne selbst Frei- und Spielflächen für die Anwohner entstehen. So ist z.B. für jede Wohnung entsprechend der Bauordnung für Berlin eine Spielfläche von 4 m² nachzuweisen.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die bauliche Entwicklung im Plangebiet vor allem der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum dient. Weitere Grünflächen können in Anbetracht der Gesamtgröße der Fläche für Wohnen von rd. 6.415 m² sowie der weiteren Nutzungsanforderungen nicht im Plangebiet realisiert werden.

Die direkt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden bestehenden Wohngebiete weisen nach der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016“ (Umweltatlas von Berlin/ Geoportal Berlin) den höchsten Versorgungsgrad mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen auf. Mit der Umsetzung der Gesamtkonzeption „Weiße Taube“ wird ein zusätzlicher Versorgungsbedarf von öffentlichen und wohnungsnahen Grünflächen entstehen. Die Gesamtkonzeption berücksichtigt deshalb neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum daher auch die Herstellung von Grün- und Freiflächen in Ergänzung der vorhandenen öffentlichen Parkanlage im Gebiet „Weiße Taube“ für die zukünftigen Anwohner. Gleichzeitig wird mit der Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet sowie im Planungsumfeld die Anzahl der Nutzer der bestehenden und zukünftigen Grünflächen steigen, sodass insgesamt der Versorgungsgrad an öffentlichen Grünflächen abnimmt. Gleichwohl wird auch mit Umsetzung der Planung noch von einer Versorgung mit Grünraum im ausreichenden Umfang ausgegangen, sodass aus dem Bebauungsverfahren eine bauliche Entwicklung im Umfang der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hervorging.

Der Begründung und Erläuterung des Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm 2016 ist ein Richtwert von 6 m² / Person für wohnungsnahen Freiraum zu entnehmen. Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Wohnraum wird der Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau und die dadurch resultierende Linderung der derzeitigen Wohnungsnot eine höhere Gewichtung eingeräumt als der Einhaltung des Richtwerts.

Die Baugrenzen entlang des Arendsweg und der Nebenfahrbahn zur Landsberger Allee weichen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurück, sodass eine begrünte Vorgartenzone mit einer Breite von 5 m entsteht. Die Baugrenze entlang der Heldburger Straße weist einen Abstand von 2 m zur Straße auf.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Anforderungen an die Grünversorgung eingegangen. Die Einhaltung von Richtwerten (dies sind keine verbindlichen Vorschriften) wurde zugunsten eines erheblichen Wohnraumbedarfs geringer gewichtet. Dennoch sieht die Planung private Frei- und Grünräume im Plangebiet des Bebauungsplans 11-116 VE vor.

Hinweis zur Versorgung mit mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

- *Es werden zu hohe Mietpreise erwartet.*
- *Es wird gefragt, ob theoretisch ausschließlich mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum mit nur einem Wohnraum entstehen kann.*

Abwägung: Mit dem Vorhabenträger wurde ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums vertraglich vereinbart. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung mussten von den insgesamt durch den Vorhabenträger geplanten Wohnungen 25 % (41 Wohnungen) als Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung geplant werden. Damit könnten auch ausschließlich nur 1-Zimmerwohnungen als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum bereitgestellt werden. Der Vorhabenträger sieht im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1- und 2-Zimmerwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung vor.

Mit der Bereitstellung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung wird, angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt, ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Darüber hinaus gehende Regelungen werden nicht als angemessen angesehen.

Die anfängliche Miete (nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die gebundenen Wohnungen maximal 6,50 Euro/m².

Hinweis zu ruhendem Verkehr

- *Es sind bereits im Bestand zu wenig Stellplätze vorhanden.*
- *Es wird gefragt, warum der Vorhabenträger nicht zur Schaffung von Parkplätzen verpflichtet wird.*
- *Die Bewohner einer Wohnung verfügten üblicherweise auch über mindestens einen PKW*

Abwägung: Eine Stellplatzpflicht besteht in Berlin nicht. So ist ein Stellplatznachweis mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gem. der AV Stellplätze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gesetzlich nicht erforderlich. Dennoch ist im Plangebiet zur Bereitstellung von PKW-Stellplätzen die Errichtung einer Tiefgarage mit 69 Stellplätzen (davon 2 barrierefrei) vorgesehen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben durch die ÖPNV-Nähe auszeichnet. Anschlüsse an das Netz des ÖPNV bestehen über die in der Landsberger Allee verkehrende Tramlinie 16 und die Metro-Tramlinie M 6. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar an der Landsberger Allee an der Abzweigung des Arendswegs. Von einem entsprechend hohen Anteil ÖPNV-Nutzern ist daher auszugehen.

Hinweise zum Artenschutz

- *Bei Bildung temporärer Gewässer könnten sich Wechselkröte ansiedeln.*
- *Im Umfeld wurden besonders geschützten Arten in temporären Gewässern nachgewiesen.*
- *Die vorliegenden Hinweise zum Artenschutz sind nicht ausreichend, um das Vorkommen geschützter Arten sicher auszuschließen.*
- *Eine vertiefende und aktuelle Untersuchung streng geschützter Arten sei erforderlich.*
- *Die Umsetzung sog. CEF- bzw. FCS-Maßnahmen sollte zu diesem Zeitpunkt begonnen werden.*
- *Gärtnerische Anlagen seien meist intensiv und damit nur eingeschränkt neuen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.*

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Im Rahmen der Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz wurde festgestellt, dass das Bebauungsplangebiet

keine Eignung als Habitat oder Lebensraum für besonders geschützte Arten aufweist. Bestenfalls sei die Fläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse oder Vögel geeignet.

Zur Sicherung möglicher Anforderungen an den Artenschutz erfolgten vertragliche Vereinbarungen zwischen den Vorhabenträger und dem Land Berlin. Im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan 11-116 VE wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt u.a. die folgenden Regelungen getroffen:

- *Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen werden vor Baubeginn dem Bezirksamt (Untere Naturschutzbehörde) angezeigt und erforderlichenfalls dessen Zustimmung eingeholt.*
- *Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist zu beachten, vor allem, wenn im Verlauf der geplanten Baumaßnahme eine Besiedlung durch die Wechselkröte festgestellt wird.*
- *Alle Maßnahmen, die den Bestand der Wechselkröte betreffen, sind mit Berlin (Sen-UVK, Oberste Naturschutzbehörde) abzustimmen.*
- *Im Fall der Besiedlung durch die Wechselkröte ist zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes (§ 44 BNatSchG) eine fachspezifische Baubegleitung durchzuführen.*

Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung des Umwelt- und Naturschutzamtes teilte am 22.12.2017 mit, dass der Artenschutz vollumfänglich im Durchführungsvertrag berücksichtigt ist und der Vollzugsfähigkeit keine artenschutzrechtlichen Gründe entgegenstehen.

Den Anforderungen des Durchführungsvertrags entsprechend erfolgt vor der Umsetzung der Baumaßnahme eine Untersuchung aus der ggf. Artenschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans 11-116 VE abgeleitet werden. Die möglichen Maßnahmen werden dann bei der unteren Naturschutzbehörde angezeigt und ggf. dessen Zustimmung eingeholt.

Die Aussagen unter II.2.2.2 „Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ ist unter Beachtung der Bestandsituation zu betrachten: Es wird darauf hingewiesen, dass die Strukturvielfalt der untersuchten Fläche derzeit gering und die Isolationswirkung durch umgebende Straßen und den Gewerbeneubau hoch ist. Die Hauptvorkommen der Pflanzen weisen auf einen nitrophilen Standort hin. Es ist auch von einer hohen Vorbelastung auszugehen.

Weiterhin besteht aufgrund des geltenden Baurechts kein Ausgleichsbedarf. Der Eingriff ist bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans XXII-3a zulässig, der u.a. den Geltungsbereich und das angrenzende Grundstück des Mietlagers umfasst.

Weiterhin ist die Bereitstellung neuer Lebensräume auch im Rahmen der Nutzungsansprüche an das Plangebiet zu betrachten. So werden neben Wohngebäuden Freiflächen benötigt, die den Anwohner als Aufenthaltsfläche dienen.

Im Plangebiet werden dennoch Grünfestsetzungen (z.B. die benannte Dachbegrünung) getroffen, die auch dem Schutzgut Tiere und Pflanzen zugutekommen können. Es ist daher zutreffend, dass durch die geplanten Grünflächen Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden, auch wenn diese nur durch das dem Biotoptyp entsprechende Artenspektrum besiedelt werden können.

Hinweise zur Begrünung im Plangebiet

- *Hinweis bezüglich der Pflanzliste und der Verwendung von heimischen Arten.*
- *Hinweis zum Abtrieb bei Dach- sowie Fassadenbegrünungen und Gefahren für das Grundwasser.*

- *Auf Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün sollte die Anpflanzung klimawirksamer großkroniger Bäume heimischer Herkunft im Vordergrund stehen.*

Abwägung: Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts ergab sich keine Verpflichtung zur Aufnahme einer Pflanzfestsetzung für Bäume. Da die Pflanzliste nicht als bindend festgesetzt und damit nicht als abschließend zu betrachten ist, können ggf. andere und auch heimische Arten zum Einsatz kommen können. Eine Beschränkung auf ausschließlich heimische Arten soll nicht erfolgen, weil diese Flächen nicht vorrangig dem Natur- und Artenschutz unterliegen, sondern vielmehr gestalterische Qualitäten, Standortgerechtigkeit und Pflege zu berücksichtigen sind.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren 11-116 VE sind die gesetzlichen Vorgaben zur Sicherung des Grundwassers anzuwenden und beachten. Die fachgerechte Durchführung der geplanten Dachbegrünung gehört nicht zum Regelungsbedarf des Bebauungsplans, sondern bei der Ausführung sind die einschlägigen Normen und Standards zu beachten. Weiterhin umfassen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht die Verwendung von bspw. Durchwurzelungsschutzmatten etc., die schadhaft auf die Umwelt wirken können.

Die Begrünung dieser Straßenverkehrsfläche ist kein Festsetzungsbestandteil. Aufgrund der Gebäudeplanung von dringend benötigten Wohnraum verfügen die Vorgartenbereiche zu den öffentlichen Straßenräumen nur über ausreichend Platz für kleinkronige Bäume. Im Hofbereich des Planungsgebiets erfolgt allerdings die Pflanzung von größeren standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm. Die Pflanzung von Bäumen heimischer Herkunft wird nicht festgesetzt, da der städtische Standort aufgrund von beispielsweise Überwärmung, unnatürlichen Böden und Bodenprofilen sowie Mangel an Bodenluft besondere Anforderungen stellt. Diese Bedingungen verlangen den Einsatz von standortgerechten Arten und Sorten. Standortgerechte Bäume nicht heimischer Baumarten wirken sich – abhängig von der Belaubung - gleichermaßen positiv auf die Luft und das Stadtklima aus wie heimische Baumarten.

Hinweis zur Regenentwässerung

- *Angaben zum Anschluss an die Regenwasserkanalisation.*
- *Angaben zum Entwässerungsnachweis.*

Abwägung: Die vorliegenden Informationen durch die Berliner Wasserbetriebe geben eine genaue Auskunft über den Leitungsbestand: Die Karte der Berliner Wasserbetriebe vom 08.07.2016 stellt einen Regenwasserkanalbestand im Straßenraum der Nebenfahrbahn zur Landsberger Allee, des Arendswegs und der Heldburger Straße dar. Zudem führen Hausanschlüsse auf das Vorhabengrundstück. Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben.

Im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens wurde die Versickerungsfähigkeit überprüft und anhand der Ergebnisse wird gutachterlich empfohlen von einer Versickerung abzusehen. Im Gebiet wurde ein relativ homogener Schichtenaufbau vorgefunden, sodass aus den Ergebnissen kein Hinweis auf zur Versickerung geeignete Böden vorgefunden wurde. Um eine Entwässerung des Plangebiets umzusetzen wurde daher außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Zuge des laufenden Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag für die Einleitung von Regenwasser bei den Berliner Wasserbetrieben gestellt und es wurde ein Angebot zur Abnahme des Regenwassers seitens der Berliner Wasserbetriebe vorgelegt. Folglich wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren kein Entwässerungskonzept erstellt und keine flächenhafte geologische Bodenuntersuchung im Plangebiet vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Abnahmeerklärung seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Nachweis über die gesicherte Regenentwässerung für das Plangebiet bestand. Aufgrund der zwischenzeitlichen Verfristung des Angebots von den Berliner Wasserbetrieben wird der Nachweis einer gesicherten Regenentwässerung erneut erbracht.

Hierfür wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser bei der Wasserbehörde/ SenUVK II D gestellt. Derzeit durchläuft das Vorhaben daher ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren. Wenn die Genehmigung der Wasserbehörde vorliegt, erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Herstellung eines Hausanschlusses bei den Berliner Wasserbetrieben.

Ein gutachterlicher Nachweis zur Versickerung des Regenwassers im Sinne dieser Stellungnahme von SenUVK/ II D 25 wird daher nicht verfolgt. Der Entwässerungsnachweis für das Plangebiet wird über die beantragte mittelbare Einleitung geführt. Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben.

Weitere Hinweise

- *Die Lichtverschmutzung sei zu minimieren*
- *Hinweis zur Verwendung von energieeffizienten Technologien*
- Hinweis bezüglich klimatischer Auswirkungen aufgrund der Planung
- Die Telekommunikationslinien seien zu beachten.

Abwägung: Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna erfolgten bereits Regelungen im Durchführungsvertrag: Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich im Rahmen des Durchführungsvertrags, „insektenfreundliche“ Leuchten mit Richtcharakteristik zu verwenden, um Beeinträchtigungen möglichst zu minimieren. Es erfolgt eine entsprechende Abschirmung und es sind vollständig gekapselte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden.

Darüberhinausgehende Festsetzungen und Regelungen sind nicht aus den Ergebnissen des Bebauungsplanverfahrens 11-116 VE ableitbar. Sie wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung sowie fachbehördlichen Stellungnahmen nicht als erforderlich benannt.

Weiterhin stehen die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Regelungen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplanverfahren der benannten insektenfreundlichen Beleuchtung nicht entgegen.

Störende Aufhellungen und Blendwirkungen für Menschen sind bei Realisierung der Beleuchtung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten, da es sich bei dem Vorhaben nicht um Anlagen handelt, die in besonderer Weise Licht emittieren. Eine Notwendigkeit zur Regelung im Bebauungsplan besteht daher nicht.

Die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Regelungen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplanverfahren ermöglichen die Verwendung energieeffizienter Technologien.

Mit der Planung werden Anforderungen an den Klimawandel berücksichtigt. Die Alternative zu innerstädtischem Wohnungsbau ist die Zersiedelung des Umlandes, die zum Verlust erheblich klimawirksamerer Freiflächen führt. Weiterhin werden mit der Planung Grünfestsetzungen getroffen, die dem Kleinklima im Plangebiet und damit auch dem Umfeld dienen: Es wird beispielsweise eine intensive Dachbegrünung hergestellt. Weiterhin werden die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien, die Schaffung einer Erdschicht über der Tiefgarage sowie die Pflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entstehen ferner verschattete Bereiche.

Dem zur Stellungnahme beigelegten Lageplan ist ein Leitungsbestand zu entnehmen, der an das Vorhabengebiet heranführt und sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Arendswegs befindet.

Von der Heldburger Straße führt eine erdverlegte Kabeltrasse auf die geplante Fläche für Wohnen. Der als Telekommunikationslinie mitgeteilte Leitungsbestand ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die weiteren Hinweise zum Kabelschutz sind ebenfalls im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen und sind für das Bebauungsplanverfahren ohne Belang.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfordert keine Änderungen der Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führte zu redaktionellen Ergänzungen, Hinweisen und Klarstellungen, die ohne Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Redaktionelle Überarbeitungen erfolgten zu folgenden Sachverhalten:

- *Angaben zur Gewährleistung der Schulplatzversorgung unter Beachtung der prognostizierten Realisierungszeiträume.*
- *Korrektur von Angaben zum geplanten Grundschulneubau.*
- *Erläuterung zur Festsetzung von Läden zur Versorgung im Plangebiet.*
- *Angaben zum Anschluss an die Regenwasserkanalisation.*
- *Angaben zum Entwässerungsnachweis.*

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 23.04.2020 das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE beschlossen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 23.04.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, der gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Anzeige vorzulegen ist.

8. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins (siehe Kap. V.2.1 „Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt“ S. 112), sodass nach § 6 Abs. 2 AGBauGB ein Anzeigeverfahren durchgeführt wird. Der Bebauungsplan 11-116 VE wurde nach der Beschlussfassung des Bezirksamts mit Schreiben vom 09.05.2019 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte – II C 23 Hinweise zur Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE und Vorhaben- und Erschließungsplans sowie zu der Begründung, zur Rechtsverordnung und zum Durchführungsvertrag vorgetragen, sodass die B-Plananzeige vom Bezirk zurückgezogen wurde, um die Unterlagen hinsichtlich der geforderten Änderungen zu überarbeiten. Insbesondere wurden Änderungen zum Immissionsschutz vorgenommen:

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden ergänzt, indem auch die zeitgleiche Errichtung der baulichen Anlagen auf den Flächen A1 und A2 und deren Nutzung ermöglicht wird. Weiterhin wurde das Lärmgutachten aktualisiert, indem die Prognosewerte für 2030 zu Grunde gelegt wurden. Darauf aufbauend wurde ausgehend von der konkreten Projektplanung im „Schallschutznachweis gegen Außenlärm und Nachweis der Innenpegel

bei gekippten Fenstern für das Bauvorhaben Landsberger Allee 315“59 besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gutachterlich bestimmt, die im Nachtzeitraum innen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern erzielen. Die Maßnahmen wurden in den einzelnen Räumen der Projektplanung zugeordnet und deren Umsetzung verbindlich im 2. Nachtrag vom 06.04.2020 zum Durchführungsvertrag vom 30.07.2018 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 05.11.2018 geregelt (siehe Kap. III.3.8 „Durchführungsvertrag“ 97 dieser Begründung). Eine zusätzliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nicht erforderlich und die bisherige textliche Festsetzung zur Herstellung von besonderen Fensterkonstruktionen und anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung wurde gestrichen. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Deckblätter für die vorgenommenen Änderungen erstellt. Das Deckblatt zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch den Vorhabenträger unterzeichnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE wurde nach Beschlussfassung durch das Bezirksamt gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB und den daraus hervorgehenden Änderungen erneut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgelegt.

Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte – II C 23 am 12.04.2021 mitgeteilt, dass der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-116 VE nebst Begründung nicht beanstandet wird und ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beigefügten Hinweise gingen in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-116 VE ein.

9. Planreifebestätigung nach § 33 BauGB

Weiterhin hat der Fachbereich Stadtplanung im Rahmen des Bauantragsverfahrens den Bauantrag planungsrechtlich positiv geprüft. Das Bezirksamt fasste daraufhin am 13.08.2019 den Beschluss, dass die Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife), vorbehaltlich einer Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltung, vorliegen. Weiterhin wurde beschlossen, die Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zur Beschlussfassung vorzulegen. Die BVV beschloss in der Sitzung am 19.09.2019 die Planreife. Die Abteilung II Städtebau und Projekte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadt-Wohn II C) teilte mit Schreiben vom 30.03.2020 mit, dass auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen einer Zulassung des Vorhabens nach § 33 BauGB keine dringenden Gesamtinteressen Berlins entgegenstehen.

Der Vorhabenträger unterzeichnete die Anerkenntnis-Erklärung (zu § 33 Abs. 1 BauGB). Das Anerkennungsschreiben lag zum Zeitpunkt des Planreifebeschlusses vor.

Es wurde daher eine Planreifeerklärung erstellt und das Bauvorhaben auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht genehmigt.

10. Beschluss der BVV gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 16.09.2021 (Drucksache Nr. DS/2205/VIII) - unter Vorlage der dazugehörigen Begründung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen sowie über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-116 VE gemäß § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG entschieden.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Aufgestellt Berlin, den 25.10.2021

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

gez. Güttler-Lindemann

.....
Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der als Fläche für Wohnen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohnungen,
 - Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke im 1. Vollgeschoss,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe im 1. Vollgeschoss und
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im 1. Vollgeschoss.
- (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB)*
2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind eine Grundfläche von maximal 2.629 m² und eine Geschossfläche von maximal 16.750 m² zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
 4. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 3 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Eine weitere Überschreitung für Schornsteine und Lüftungsanlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 5. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Darüber hinaus ist ein Vortreten durch Terrassen entlang der Linien zwischen den Punkten e11 und e12, e12 und e13, e13 und e14, e14 und e15 sowie e15 und e16 bis zu 3,2 m vor die Baugrenze zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
 6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Fläche a-g-e7-e3-e1-c1-c2-f2-f1-d1-a sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen im gekennzeichneten Bereich. Darüber hinaus sind Unterflurmüllsammelplätze sowie Fahrradabstellplätze auf jeweils bis zu 8 % der Fläche f1-e7-e3-e1-c1-c2-f2-f1 zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der Flächen TGA1 zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 8. Auf dem Baugrundstück sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.)

9. Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich zwischen den Punkten a und b zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
10. Innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 400 m² wohnbezogener 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)
11. Zum Schutz vor Lärm ist auf der Fläche A1 die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die festgesetzten baulichen Anlagen auf der Fläche A2 spätestens zeitgleich mit den übrigen festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang
 - der Landsberger Allee an der Linie zwischen den Punkten e1 und e2,
 - des Arendswegs an den Linien zwischen den Punkten e4, e5 und e6 sowie
 - der Heldburger Straße an der Linie zwischen den Punkten e9 und e10mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen, müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die
 - entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten e1, e2 und e3,
 - entlang des Arendswegs an den Linien zwischen den Punkten e3, e4, e5, e6 und e7 sowie
 - entlang der Heldburger Straße an der Linie zwischen den Punkten e7, e8 und e9orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. R'_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_r, T und für die Nacht L_r, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
14. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind
 - entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten e1, e2 und e3 sowie
 - entlang des Arendswegs an den Linien zwischen den Punkten e3, e4 und e5

mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur
- entlang der Landsberger Allee an den Linien zwischen den Punkten e1, e2 und e3 sowie
- entlang des Arendswegs an den Linien zwischen den Punkten e3, e4 und e5 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15. Im Plangebiet sind je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm sowie ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und nach Abgang neu zu pflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16. Im Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Nicht überbaubare Flächen über Tiefgaragen müssen mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht überdeckt sein. Mindestens 25 vom Hundert sind mit einer zusätzlichen 0,2 m starken Erdschicht zu überdecken.

Die Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über Tiefgaragen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen und Fluchttreppenhäuser sowie für untergeordnete Bauteile, Bereiche mit Außenwand- und Dachdämmung, Lüftungsanlagen und Entrauchungsanlagen. Bei der Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über Tiefgaragen können weitere Ausnahmen im geringfügigen Umfang zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

17. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 50 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Dabei sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht in die Herstellung der intensiven Dachbegrünung einzubeziehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

18. Auf dem Baugrundstück ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn)

19. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

20. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Dies gilt nicht für die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten d1 und d2.

21. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
22. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten c1 und c2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15, 16 und 17 wird die Verwendung der Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 22.06.2018 empfohlen.

2. Empfehlende Pflanzliste

Großkronige und mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus 'fastigiata'	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne, Holzbirne
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus „Monumentalis“	Säulenbaum

Kleinbäume und Großsträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mittelgroße Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose

Klettergehölze

Clematis-Hybriden	Großblumige Waldreben
Euonymus fortunei var. radicans	Kletterspindel, Pfaffenhütchen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera-Arten	Geißblatt, „Jelänger jelierer“
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Hinweis zur Verwendung auf intensiv begrünten Tiefgaragen und Dächern:
Die Gehölze der Pflanzliste können mit Ausnahme der großkronigen/mittelgroßen Bäume auch auf intensiv begrünten Tiefgaragen und Dächern verwendet werden.

3. Biotoptypenkarte

vom 30. April 2015 (Originalmaßstab 1:1.000)

Biotoptypenkarte Landsberger Allee 315/319

erstellt von:

Judith Stauch

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Burgherrenstraße 3
12101 Berlin
Tel. 030 / 788 99 145

Erfassung: 22.04.2015
Bearbeitungsstand: 30.04.2015
digitale Plangrundlage:
wb 15-040-LP Grundlagenkarte 150427.dwg

im Auftrag von:
GFP Gesellschaft für Planung
Ahornstraße 1
10787 Berlin



Legende

Code	Bezeichnung (Bewertung)
03220	Ruderalfluren
03240	Ruderal Halbtrockenrasen (mittel)
	Zwei- und mehrjährige ruderal Stauden- und Distelfluren (mittel)
	mit Gehölzprägung: a) Acer negundo Aufwuchs b) Wurzelstubben einer auf den Stock gesetzten Gehölzgruppe

Bearbeitungsgrenze



