

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

11-120 VE

Für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A-C, 9, 9A-G und 11A sowie die westlich
angrenzende Fläche Flur 411 Flurstück 286

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde

A	Begründung	2
I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	2
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
2.	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	3
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	4
2.4	Geltendes Planungsrecht	4
2.5	Verkehrerschließung	5
2.5.1	Individualverkehr	5
2.5.2	Ver- und Entsorgung des großflächigen Gewerbes	5
2.5.3	Ruhender Verkehr	5
2.5.4	Rad- und Fußgängerverkehr	5
2.5.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
2.6	Technische Infrastruktur	6
2.6.1	Trinkwasser, Löschwasser	6
2.6.2	Schmutzwasser, Regenwasser	7
2.6.3	Elektrizität	7
2.6.4	Gas	7
2.6.5	Telekommunikationslinien	7
2.6.6	Wärmeversorgung	7
2.7	Denkmalschutz	7
2.8	Altlasten und Bodenschutz	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	8
3.1.2	Landesentwicklungsplan für Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	8
3.1.3	Flächennutzungsplan (FNP) in seiner Funktion als Raumordnungsplan	9
3.2	Flächennutzungsplan von Berlin	9
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro), Artenschutzprogramm und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	10
3.4	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	10
3.5	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	11
3.5.1	Stadtentwicklungsplan Wohnen	11
3.5.2	Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe	11
3.5.3	Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung	11
3.5.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr	11
3.5.5	Stadtentwicklungsplan Klima	12
3.5.6	Stadtentwicklungsplan Zentren 3	12
3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	12
3.6.1	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	12
3.6.2	Planwerk Südostraum Berlin	13
3.6.3	Lärmaktionsplan 2013–2018	13
3.6.4	Luftreinhalteplan 2011–2017	13
3.6.5	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Alt-Lichtenberg	13
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	14

3.7.1	Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Berlin Lichtenberg	14
3.7.2	Klimaschutzkonzept	14
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	14
3.8.1	Bebauungsplan 11-52	14
3.9	Planfeststellung	15
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
5.	Vorhaben	15
5.1	Projektbeschreibung	15
5.1.1	Planungsalternativen	16
5.2	Durchführungsvertrag	17
II.	Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB	19
1.	Einleitung	19
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	19
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	19
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz	19
1.2.2	Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften	20
1.2.3	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	21
1.2.4	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	21
1.2.5	Landschaftsprogramm (LaPro)	21
1.2.6	Stadtentwicklungsplan Klima	24
1.2.7	Klimaschutzkonzept	24
1.2.8	Denkmalschutzgesetz	25
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
2.1	Untersuchungsrahmen	25
2.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	26
2.2.1	Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	26
2.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	27
2.2.3	Schutzgut Boden	28
2.2.4	Schutzgut Wasser	29
2.2.5	Schutzgut Klima / Luft	29
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	30
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	31
2.3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	31
2.3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	36
2.4	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	36
2.4.1	Eingriffsbewertung und -bilanzierung	36

2.4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	37
2.4.3	Baumschutzverordnung	37
2.4.4	Geplante Maßnahmen	37
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
3.	Zusätzliche Angaben	38
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	38
3.1.1	Umweltprüfung	38
3.1.2	Faunistische Erfassung	39
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	39
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
III.	Planinhalt und Abwägung	41
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	41
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	41
3.	Begründung der Festsetzungen	42
3.1	Verpflichtung der Vorhabenträgerin	42
3.2	Art der baulichen Nutzung	42
3.2.1	Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente	43
3.2.2	Begrenzung der Verkaufsfläche	44
3.3	Maß der baulichen Nutzung	45
3.3.1	Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)	48
3.3.2	Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	48
3.3.3	Zahl der Vollgeschosse	49
3.3.4	Geschossfläche (GF) / Geschossflächenzahl (GFZ)	49
3.3.5	Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	50
3.3.6	Höhe baulicher Anlagen und Oberkanten (OK)	55
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	56
3.5	Immissions- und Klimaschutz	56
3.5.1	Schallimmissionen	56
3.5.2	Verkehrslärm	57
3.5.3	Gewerbelärm	58
3.5.4	Emissionen durch die Außengastronomie	59
3.5.5	Emissionen durch die Kindertagesstätte	60
3.5.6	Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen	60
3.5.7	Luftschadstoffe	64
3.6	Grünfestsetzungen	64
3.6.1	Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	64
3.6.2	Anpflanzgebot	65
3.6.3	Dachbegrünung	65
3.6.4	Niederschlagsentwässerung	65
3.7	Sonstige Festsetzungen und Gestaltungsregelungen	66
3.7.1	Flächen mit einem Mindestanteil an förderungsfähigem Wohnraum	66
3.7.2	Verkehrsflächen	67
3.7.3	Zufahrten	68
3.7.4	Oberirdische Stellplätze/Tiefgaragen	68

3.7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	69
3.8	Wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrages einschließlich seiner Anlagen	70
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	70
4.1	Öffentliche Belange	71
4.1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	71
4.1.2	Bevölkerungsentwicklung, Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Erhalt sozial stabiler Strukturen	71
4.1.3	Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen	72
4.1.4	Verkehrliche Belange	72
4.1.5	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	73
4.1.6	Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden	73
4.2	Private Belange	74
4.2.1	Belange des Eigentümers der im Plangebiet gelegenen Grundstücke	74
4.2.2	Belange der benachbarten Bewohnerschaft	74
IV.	Auswirkungen der Planung	76
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	76
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	77
3.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	77
4.	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	77
5.	Auswirkungen auf die Nachbarschaft	77
6.	Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und -verträglichkeit	78
V.	Verfahren	79
1.	Aufstellung des Bauleitplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	79
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	80
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	81
4.	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	81
4.1	Zusammenfassung der Abwägung zur Behördenbeteiligung	81
4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Promenade	82
4.3	Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	83
4.4	Regenwasserversickerung	83
4.5	Herstellung und anteilige Finanzierung von sozialer Infrastruktur	84
4.6	Herstellung von Spielplatzflächen	85
4.7	Stellplätze und ruhender Verkehr	85
4.8	Erschließungsvertrag	86
4.9	Frei- und Grünflächen	87
4.10	Baumerhalt	88
4.11	Artenschutz	88
4.12	Textliche Festsetzungen	89
4.13	Hinweise zur Ausführung der Planzeichnung	89
4.14	Ergebnis der Abwägung	89
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	90
5.1	Zusammenfassung der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit	90

5.2	Ziele und Erfordernisse der Planung	90
5.3	Veränderung des städtebaulichen Gebietscharakters	93
5.4	Bauliche Dichte und Höhe/Geschossigkeit	94
5.5	Besonnung und Verschattung	97
5.6	Erdrückende Wirkung des Vorhabens	101
5.7	Stellplätze und Verkehr	102
5.8	Lärmimmissionen	105
5.9	Beseitigung von Bäumen, Natur- und Artenschutz	107
5.10	Klimaökologie und Windkomfort	108
5.11	Ergebnisse des „Runden Tisches“	109
5.12	Ablauf des Bebauungsplanverfahrens	110
5.13	Ergebnis der Abwägung	110
5.14	Beschluss des Bebauungsplanentwurfs 11-120 VE	110
5.15	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB und Erteilung der Baugenehmigung	111
5.15.1	Stellungnahme des Stadtentwicklungsamtes zum Vorwurf der Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans	115
5.16	Festsetzungsbeschluss und Festsetzung der Rechtsverordnung	117
B	Rechtsgrundlagen (Auszug)	118
C	Anhang	120
1.	Textliche Festsetzungen	120
2.	Fachgutachten und vertiefende Untersuchungen	123

Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-120 VE für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A-C, 9, 9A-G und 11A sowie die westlich angrenzende Fläche Flur 411, Flurstück 286 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde

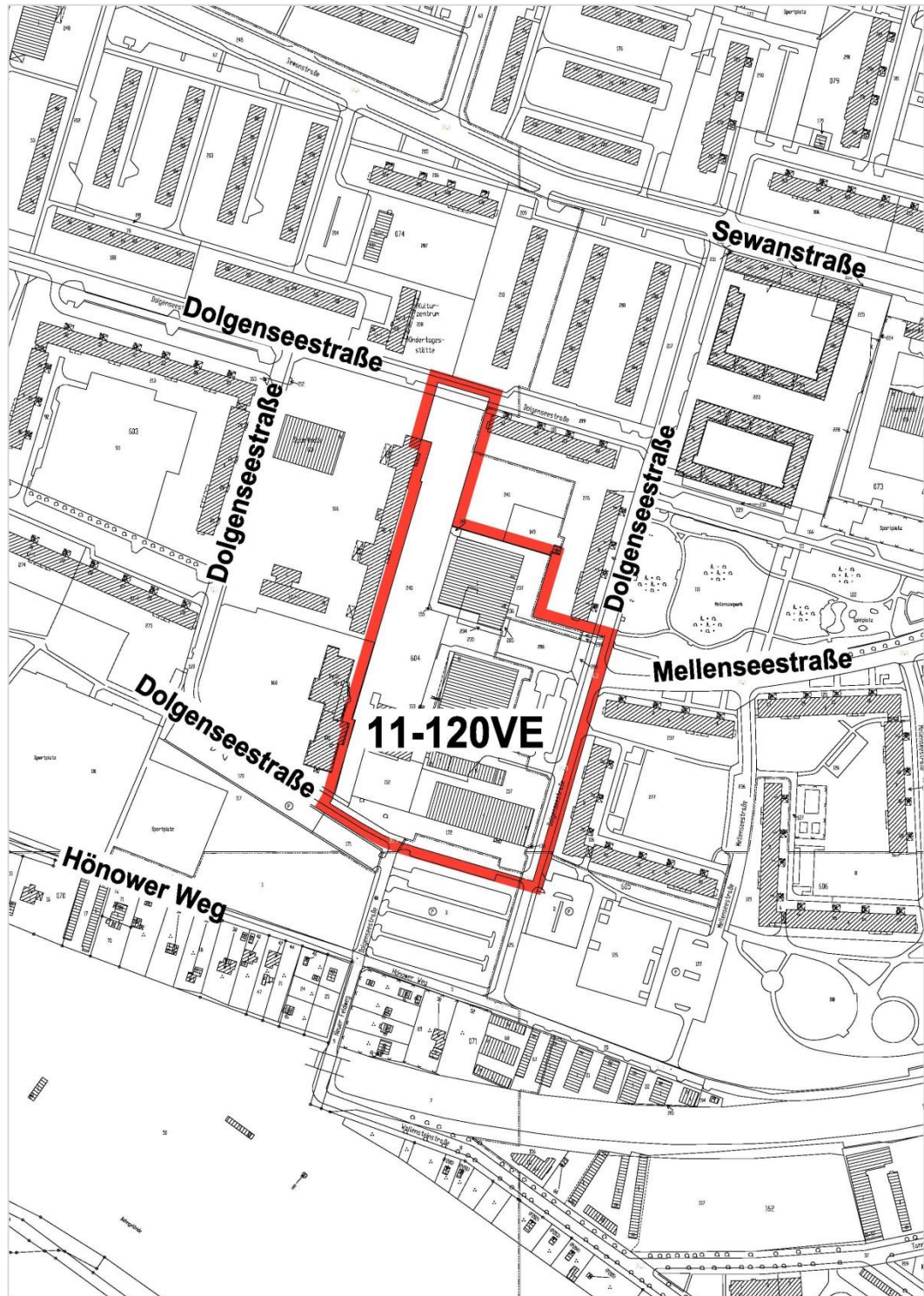


Abb. 1: Übersichtskarte Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

A Begründung

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-120 VE ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Sicherung und bauliche Erneuerung des Nahversorgungs- und Ortsteilzentrums „Dolgensee-Center“ und seine Erweiterung um ein zehngeschossiges Wohnungsbauvorhaben. Es wird beabsichtigt, das Nahversorgungszentrum Dolgensee-Center zu aktivieren sowie das Gebiet insgesamt zu stabilisieren.

Daher hat das Bezirksamt Lichtenberg den am 22.12.2009 für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A und 11, 11A sowie die westlich angrenzende Fußgängerverbindung Flur 411, Flurstück 240 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde aufgestellten Bebauungsplan 11-51 am 9. August 2016 eingestellt. Parallel dazu sollte für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A, 11, 11A sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen Flur 411, Flurstücke 172 und 240 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 11-51 im Jahr 2009 war der zunehmende bauliche Verfall des Wohngebietszentrums, das zusammen mit dem Wohngebiet um die Michigansee-, Dolgensee- und Mellenseestraße in den 1970er Jahren entstand. Zur Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung wurde ein für die damalige Zeit typisches gesellschaftliches Zentrum errichtet.

Die Gebäude des Zentrums verfallen weiterhin zunehmend, sodass ein wachsender Instandsetzungstau entsteht. Die bisherige Eigentümerin beabsichtigte, in Neubauten zu investieren, allerdings stand das Konzept hinsichtlich der Verkaufsflächengröße nicht im Einklang mit der Bereichsentwicklungsplanung und der bezirklichen Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzeption, die hier 3.000 m² Verkaufsfläche als städtebaulich verträglich erklärt.

Um das für seine Umgebung notwendige Nahversorgungszentrum langfristig zu halten, wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 11-51 gefasst und die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Da sich jedoch kein Investor fand, stagnierte das Verfahren bereits nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten.

Die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A und 11, 11A wurden schließlich von der Projektgesellschaft OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG mit dem Ziel erworben, vorrangig Geschosswohnungsbau als Mietwohnungsbau zu realisieren. Das bisher bereits vorgesehene Nahversorgungszentrum Dolgenseestraße soll auf der Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Berlin Lichtenberg mit seinem bisherigen Nutzungsprogramm in der Erdgeschosszone des Vorhabens integriert werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Eigentümer der Grundstücke, aufbauend auf einem mit dem Bezirksamt abgestimmten städtebaulichen Konzept, am 29. März 2016 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und die damit verbundenen Verpflichtungen, u.a. zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, anerkannt. Im Laufe des Verfahrens erfolgte eine Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (s. Kap. 2.2).

Da sich die Grundstücke in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befinden und keine verbindlichen planungsrechtlichen Regelungen gemäß § 30 BauGB vorliegen, liegt das Vorhaben momentan noch im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das geplante Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da es sich nach Art der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügt. In Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist, ist die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu begründen. Weiterhin sollen die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen, die auch Dienstleistungen und Gastronomie umfassen und auch der Versorgung der umliegenden Quartiere dienen sollen, planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Ermöglichung des Vorhabens ist daher die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Bereits genutzte und mit technischer und sozialer Infrastruktur sowie Grünflächen gut versorgte Grundstücke werden somit für die Entwicklung dringend benötigter Wohnungen in

Anspruch genommen. Die Nutzungsänderung und Schaffung von Wohnflächen am Standort liegt im Interesse des Bezirks.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Friedrichsfelde des Bezirks Lichtenberg in gut erschlossener Lage. Er umfasst eine Fläche von knapp drei Hektar. Im Umfeld des Plangebiets dominiert eine großräumige Prägung durch Wohnnutzungen, das Vorhabengebiet selbst befindet sich inmitten des Wohngebiets um die Michigansee-, Dolgensee- und Mellenseestraße.

Alle Quartiere der Umgebung entstanden in den 1970er Jahren und sind charakterisiert durch in der Regel 10-geschossige Wohnscheiben und Zeilenbauten sowie bis zu 21-geschossige Hochhäuser, die in der für die Zeit typischen industriellen Plattenbauweise errichtet wurden, durch Frei- und Grünflächen, die teils halböffentliche Innenbereiche zwischen den Baukörpern, teils parkähnliche und von Straßen abgegrenzte Freiflächen bilden und dem städtebaulichen Leitbild des sozialistischen Städtebaus des 20. Jahrhunderts gehorchen. Nach der Wende errichtete, zumeist 5- bis 7-geschossige Bauten, die die vorhandenen Straßenzüge aufnehmen und geschlossene Blockränder bilden, ergänzen das Quartier.

Dieses Stadtbild prägt auch das unmittelbar angrenzende Umfeld des Planbereichs. Im Osten und Norden ist die straßenbegleitende Wohnbebauung zehngeschossig, im Westen findet sich mit dem Doppelhochhaus Dolgenseestr. 21-22 ein 21-Geschosser. Im nordwestlichen Bereich liegt ein Schulstandort, der derzeit saniert und zur Grundschule umgebaut wird, um den in den letzten Jahren rapide gewachsenen Bedarf nach Grundschulplätzen im Bezirk zu decken.

Im Süden verläuft der Schienenstrang für den S-Bahn-, Regional- und Fernverkehr. Anlieger dieser Trasse sind der Betriebsbahnhof Rummelsburg mit seinen Gleisanlagen, das ICE-Werk Rummelsburg II und weiter entfernt im Südosten das ICE-Werk I der Deutschen Bahn sowie das Heizkraftwerk Klingenberg.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, weist eine Fläche von ca. 2,9 ha auf. Er umfasste bisher die folgenden Grundstücke der Flur 411: Dolgenseestraße 8, 8A und 11, 11A sowie das südlich angrenzende Straßenlandflurstück 172 und die westlich angrenzende Fußgängerverbindung Flurstück 240. Diese bilden die Grundlage der Planzeichnung.

Die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A und 11, 11A wurden von der Projektgesellschaft OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens erworben. Zudem angekauft und entwidmet wurden die angrenzenden Flächen Flurstück 172 im Süden sowie westlich des Vorhabenbereichs eine Teilfläche des Flurstücks 240. Auch diese wurden Teil des Baugrundstücks.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Neuordnung der im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke durchgeführt und ins Grundbuch übernommen. In der Folge wurde auch die Nummerierung der Hausnummern mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 25 vom 22. Juni 2018, S. 3300, geändert bzw. die Grundstücke im Hinblick auf eine künftige Bebauung neu bezeichnet. Den Geltungsbereich bilden nun die folgenden Grundstücke:

- Dolgenseestraße 8, 8A, 8B, 8C, 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9G, 11A (Flurstücke 284 und 287),
- die Verkehrsfläche östlich Dolgenseestraße 60 (Flurstück 286),
- die Verkehrsfläche östlich Dolgenseestraße 21/22 (Flurstücke 283 und 285),
- ferner das südlich angrenzende Straßenland (Flurstück 281 und 282),
- sowie die jeweils umliegende öffentliche Straßenverkehrsfläche bis zur Mittellinie der Straßen.

Dies wurde im Grundbuch vermerkt.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

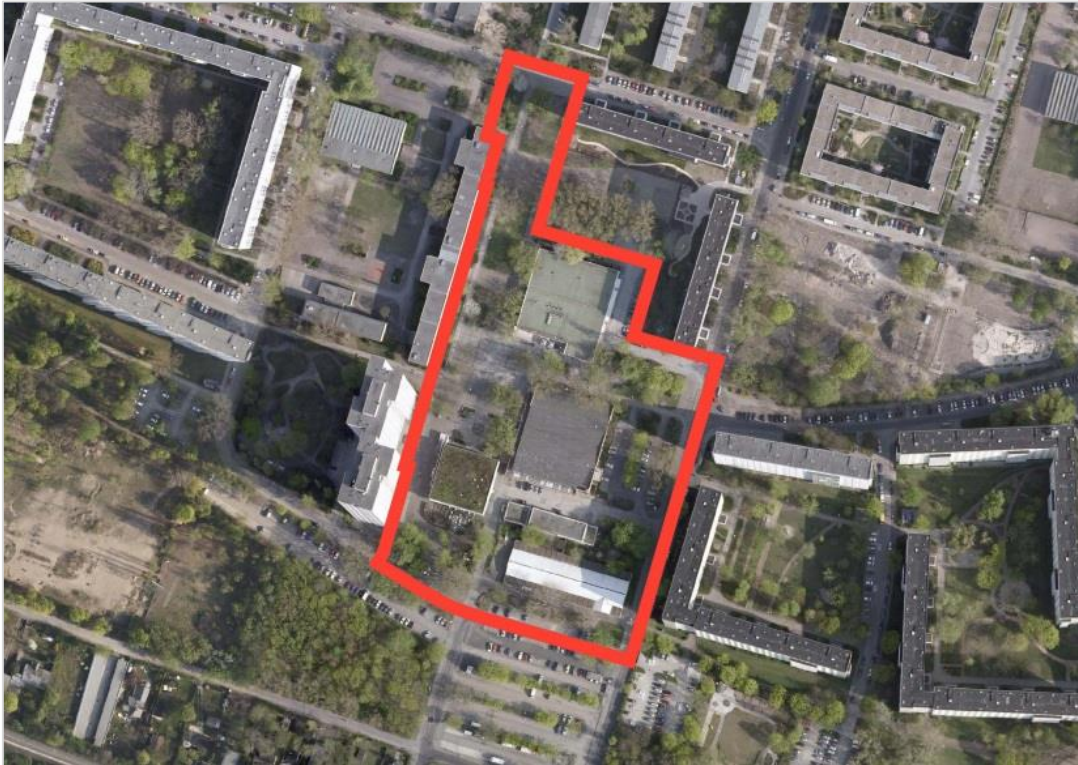


Abb. 2: Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab

Im Plangebiet bestehen die Gebäude eines Ensembles, das zeitgleich mit einem Großteil der Wohngebäude in der Umgebung errichtet wurde. Als städtebauliches Zentrum, das durch einen „Dienstleistungswürfel“, einer „Kaufhalle“ und einer „Clubgaststätte“ gebildet wurde, spiegelt es die damaligen Leitbilder der Planung wieder.

Dieses Zentrum hat sein bauliches Erscheinungsbild bis heute bewahrt, wenngleich in die „Clubgaststätte“ in den 1990er Jahren zusätzliche Verkaufseinrichtungen und sich im „Dienstleistungswürfel“ kleinere Gastronomiebetriebe etabliert haben. Zu den Nutzern der Gebäude zählen heute ein Verbrauchermarkt (Kaisers), das italienische Restaurant „Marco Polo Uno“, die Gaststätte „Goldene Perle“, eine Apotheke, die Jugendfreizeitstätte „Betonnoase“ sowie weitere kleinteilige Geschäfte und Dienstleistungen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs existieren zudem ein Werkstattgebäude und eine Lagerhalle.

Viele der baulichen Anlagen sind heute in schlechtem Erhaltungszustand. Auch konzeptionell erfüllen die Gebäude die heutigen baulichen und technischen Anforderungen des Einzelhandels und Gewerbes nicht. Beide Aspekte waren in der Vergangenheit Hindernisse für weitere Investitionen in den Standort.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A und 11, 11A sowie die westlich angrenzende Fußgänger Verbindung Flur 411, Flurstück 240 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde wurde am 22. Dezember 2009 der Bebauungsplan 11-51 aufgestellt. Dieser wurde am 9. August 2016 aufgehoben (ABl. Nr. 43/07.10.2016, S. 2687). Parallel dazu sollte für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A, 11, 11A sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen Flur 411, Flurstücke 172 und 240 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-51 Bezug und ergänzt die Fläche um das Flurstück 172, um die Erschließung der Gebäude des Vorhabens von Süden aus zu sichern. Für die Grundstücke erfolgte im Laufe des Verfahrens eine Neuordnung, im Rahmen derer auch die Grundstücksbezeichnungen geändert wurden (vgl. Kap. 2.2).

Da sich die Grundstücke in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befinden und keine verbindlichen planungsrechtlichen Regelungen gemäß § 30 BauGB vorliegen, liegt das Vorhaben momentan noch im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das geplante Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da es sich nach Art der Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügt. Dies hat zur Folge, dass in Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist, die Zulässigkeit von großflächigen Handelsbetrieben nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet werden kann. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der unter anderem die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von etwa 680 Wohnungen schaffen soll, ist aufgrund seiner Größe und seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Daher sind dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB (Wohnungsbaubelage) berührt. Die Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB (AV Unterrichtung) sind anzuwenden.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Dolgenseestraße und über diese in nördlicher Richtung an die Sewanstraße. Die Sewanstraße ist Bestandteil des übergeordneten Straßenhauptnetzes von Berlin und wird als *örtliche Straßenverbindung* (Stufe III) kategorisiert. Somit ist das Gebiet durch öffentliche Straßen erschlossen.

Für die Dolgenseestraße liegen keine amtlichen Verkehrszählungen vor, da diese zum untergeordneten Straßennetz gehört (Stufe V). In einer Kurzzeituntersuchung (Verkehrsgutachten FPB, März 2017, aktualisiert August 2017) wurde für die Dolgenseestraße auf der Höhe des Parkplatzes südlich des Plangebiets eine Verkehrsbelastung von 3.600 Kfz/Werktag in Richtung Sewanstraße und von 2.200 Kfz/Werktag in Richtung Westen errechnet.

Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Durch die verkehrliche Untersuchung wurde zudem nachgewiesen, dass durch die Weiterentwicklung des Dolgensee-Centers und den beabsichtigten zusätzlichen Wohnungsbau die Knotenpunkte Dolgenseestraße/Parkplatz und Sewanstraße/Dolgenseestraße nicht über ihre Kapazitätsgrenzen hinaus belastet werden. Zwar ergeben sich auf einigen Streckenabschnitten höhere Verkehrsbelastungen, allerdings in einem verträglichen Rahmen (siehe III.3.7.2 Verkehrsfläche).

2.5.2 Ver- und Entsorgung des großflächigen Gewerbes

Die Ver- und Entsorgung des Verbrauchermarkts soll über einen innenliegenden Erschließungsbereich mit Ladestation für Sattelzüge gesichert werden, der über den südöstlichen Abschnitt der Dolgenseestraße erreicht wird.

2.5.3 Ruhender Verkehr

In unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens existieren einige größere Stellplatzanlagen mit insgesamt rund 560 Plätzen. Diese sind in unterschiedlichem Maße ausgelastet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit des straßenbegleitenden Längsparkens in der Dolgenseestraße für rund 40 Pkw.

Im Rahmen von zwei Untersuchungen zur Erfassung der vorhandenen Stellplatzkapazitäten und ihrer Auslastung in den Abend- und Nachtstunden wurde festgestellt, dass von den insgesamt rund 440 verfügbaren Stellplätzen etwa 300 nicht belegt sind.

Diese Stellplätze sind zwar nicht Teil des Vorhabengebietes, sie sind jedoch für die Anwohner nutzbar und decken den Stellplatzbedarf vor dem Hintergrund des zu erwartenden Anwohnerzuwachses ab.

2.5.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Das Vorhaben liegt an der Südspange TR4 im Berliner Fahrradrouthenauptnetz. Diese Verbindung verläuft entlang des Hönower Wegs und verbindet Biesdorf mit Dahlem. Darüber hinaus befindet sich mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft ein für den Radverkehr bedeutsames Ziel an der Treskowallee.

Im Plangebiet sind drei öffentliche Durchwegungen geplant – zwei als Ost-West- und eine als Nord-Süd-Verbindung.

Die Durchwegung entlang der Dolgenseestraße dient insbesondere der Erschließung der angrenzenden geplanten Bebauung für Fußgängerverkehr als auch der Sicherung der bestehenden öffentlichen Durchwegung in diesem Bereich.

Die zentrale Durchwegung von Ost nach West wird als Boulevard gestaltet und verbindet als Verlängerung der Mellenseestraße die angrenzenden Quartiere mit den geplanten Einzelhandelseinrichtungen. Diese Verbindung ist sowohl für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie auch für den Autoverkehr geplant.

Die im westlichen Vorhabenbereich verlaufende Nord-Süd-Verbindung wurde bereits im Bebauungsplan 11-51 als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ konzipiert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE wird diese um ein Fahrrecht erweitert und als „Verkehrsberuhigter Bereich“ gesichert. Dies ermöglicht eine verkehrliche Erschließung der westlichen geplanten Baukörper unter Berücksichtigung des Vorrangs des Fußgängerverkehrs.

Im Rahmen des Vorhabens sind zum gegenwärtigen Planungsstand 1.270 Fahrradstellplätze vorgesehen, von denen nach Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze) mindestens die Hälfte in Gebäuden untergebracht werden muss.

2.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- Das Plangebiet ist gut an das Busliniennetz angebunden: südlich vom Vorhabengebiet liegt die Bushaltestelle Mellenseestraße der Buslinie 396 (S Nöldnerplatz – S Karlshorst),
- nordwestlich befindet sich die Bushaltestelle Sewanstraße/Volkradstraße der Buslinie 194 (U Hermannplatz – Marzahn, Helene-Weigel-Platz),
- nordöstlich besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz über die Bushaltestelle Sewanstraße/Dolgenseestraße der Buslinien 296 (S+U Lichtenberg – S Karlshorst), 396, N50 (U Tierpark – Buchholz-West, Hugenottenplatz) und
- östlich vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Mellenseestraße/Sewanstraße der Buslinien 296, N50.

In fußläufiger Erreichbarkeit (540 m Entfernung) befindet sich westlich des Plangebietes der S-Bahnhof „Betriebsbahnhof Rummelsburg“, den die S-Bahnlinie S3 (S Erkner – S Ostkreuz, nach Abschluss der Bauarbeiten am S Ostkreuz voraussichtlich 2018 bis in die Innenstadt und darüber hinaus) bedient. Etwa 1.000 m östlich des Plangebietes liegt der U-Bahnhof Tierpark mit Anbindung an die U-Bahnlinie U5 (U Hönow – U Alexanderplatz, voraussichtlich ab 2020 bis Hauptbahnhof) sowie an die Tramlinien M17, 27 und 37.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung mit Stand vom Mai 2007 werden für das Plangebiet nachfolgende Aussagen getroffen. Weitere Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger ergänzt.

2.6.1 Trinkwasser, Löschwasser

Es befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes (entlang der Sewanstraße) Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Innerhalb des Gebietes sind Leitungsveränderungen geplant. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

2.6.2 Schmutzwasser, Regenwasser

Bezüglich der Schmutzwasserableitung wird das Plangebiet als Einzugsbereich HPW/APW/PW dargestellt. Für die Regenwasserbewirtschaftung besteht östlich vom Vorhaben ein Regenwasserkanal im Straßenverkehrsbereich der Dolgenseestraße.

2.6.3 Elektrizität

Es wird ein Elektrokabel südlich vom Vorhabengebiet im Grünzug ausgewiesen. Im Plangebiet selbst befinden sich 110-kV-Kabelanlagen, Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Zudem besteht im östlichen Abschnitt der Dolgenseestraße eine 30-kV-Hochspannungsleitung.

2.6.4 Gas

Für die Gasversorgung besteht eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung querende Gashochdruckleitung.

2.6.5 Telekommunikationslinien

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich gezeigt, dass Telekommunikationskabel der Vodafone GmbH im öffentlichen Straßenland um das Plangebiet verlaufen sowie mitsamt dazugehörigen Kabelschächten in den Randbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Die Lage sämtlicher Leitungen wird bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt.

Weiterhin kreuzen Richtfunkkorridore der Unternehmen E-Plus Mobilfunk GmbH und Telefónica Germany GmbH & Co. OHG den Luftraum des Geltungsbereichs. Diese verlaufen jedoch oberhalb der geplanten Bebauung, so dass Konfliktfreiheit gegeben ist.

2.6.6 Wärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung erfolgt über den Netzbetreiber Vattenfall. Im Fuß- und Radweg des Planungsgebietes liegt eine Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x ON 200 verzweigend auf 2 x ON 125. Diese Trasse versorgt alle vorhandenen Gebäude im Plangebiet und darüber hinaus weitere Gebäude im Bereich der Dolgenseestraße mit Fernwärme. Zur Versorgung der Gebäude sind Hausanschlussstrassen auf den Grundstücken verlegt.

2.7 Denkmalschutz

Die Denkmalkarte und die Denkmalliste von Berlin mit Stand vom 07.06.2016 weisen für das Vorhabengebiet keine Denkmale aus.

2.8 Altlasten und Bodenschutz

Die Vorhabenträgerin hat eine Anfrage zur Altlastenauskunft zum Grundstück beim Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Lichtenberg gestellt. Mit Schreiben vom 26.02.2016 teilt dieses mit, dass das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert sei. Es gäbe nachzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten für dieses Grundstück. Hinweise über eine ehemals gewerbliche Nutzung für dieses Grundstück lägen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor. Durchführungen von Bodenuntersuchungen auf dieser Fläche seien nicht bekannt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind die im Folgenden aufgeführten Planungen zu berücksichtigen.

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen des § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 des LEP B-B, da

- vorrangig Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt werden,
- die Planungsziele den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung berücksichtigen,
- eine Siedlungsbrachfläche reaktiviert wird,
- verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung vermieden werden und
- die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die GL erkennt mit Schreiben vom 25.05.2016 zur Mitteilung der Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Neben den in Kap. 3.1 (Ziele und Grundsätze der Raumordnung) gebündelten Grundsätzen des LEPro 2007 wird die geplante Nutzung nach dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 bewertet: Da das Vorhaben unter anderem der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dient, entspricht es dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) soll grundsätzliche Klarheit über die verfügbaren, räumlich relevanten Potenziale für die Entwicklung der Siedlungs- und der regionalen Wirtschaftsstruktur schaffen.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen hier zulässig und entspricht dem Ziel.

Gemäß des Ziels 4.7 Abs. 1 bis 4 LEP B-B müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben dem raumordnerischen Konzentrationsgebot, dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot sowie dem raumordnerischen Kongruenzgebot entsprechen. Berlin ist gemäß Ziel 2.5 LEP B-B Metropole. Für die Metropole gibt es auf der Ebene der Raumordnung keine quantitativen Beschränkungen der Einzelhandelsentwicklung durch Ziele der Raumordnung. Jedes Einzelhandelsvorhaben in der Stadt entspricht dem raumordnerischen Konzentrationsgebot, dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot sowie dem raumordnerischen Kongruenzgebot gemäß Ziel 4.7 Abs. 1 bis 4 LEP B-B.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht in einem Städtischen Kernbereich, weshalb die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht dem Integrationsgebot aus Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B entsprechen würde. Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in Städtischen Kernbereichen (vgl. Festlegungskarte 2 des LEP B-B) entwickelt werden. Da es sich jedoch beim Vorhaben um Einzelhandelseinrichtungen handeln soll, die ganz überwiegend der Nahversorgung dienen, wäre deren Errichtung unter Berücksichtigung der in Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B angegebenen Schwellenwerte für die vorhabenbezogenen Verkaufsflächen und die nahversorgungsrelevanten Sortimente ausnahmsweise zulässig. Der Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B hat zum Inhalt, dass die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Städtischen Kernbereiche ausnahmsweise zulässig ist, wenn sie der Nahversorgung in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich dienen, die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 5.000 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Am 19. Juli 2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz den Entwurf des Landesentwicklungsplanes

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zur Kenntnis genommen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt, die am 15. Dezember 2016 endete. Der LEP HR soll nach dem Abschluss des Beteiligungsverfahrens und der Beteiligung des jeweils zuständigen Parlamentsausschusses als Rechtsverordnung mit Wirkung festgesetzt werden und den LEP B-B ablösen.

Der LEP HR wird Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen treffen und als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Festlegungskarte vom Entwurf zum LEP HR vom 19.07.2016 stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung, Ziel 5.6 Absatz 1 dar. Das Ziel 5.6 trifft Aussagen zu Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In den Schwerpunkten für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Plangebiet des Bebauungsplans 11-120 VE entspricht demnach dem Ziel.

3.1.3 Flächennutzungsplan (FNP) in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan von Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-120 VE als Wohnbaufläche, Typ W 2 (GFZ bis 1,5), dar.

Der Bereich südlich des Vorhabengebiets wird als Grünfläche und als Teil des vorhandenen Ost-West-Grünzuges ausgewiesen. In Bezug auf das westlich an das Vorhabengebiet angrenzende Schulgebäude wird im FNP eine Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt. Die Sewanstraße verfügt über die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße.

Der Bebauungsplan sieht für das Vorhaben kein Baugebiet vor, sondern setzt eine überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ fest.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans trotz der Überschreitung der dargestellten GFZ von bis zu 1,5 entwickelbar (s. Kap. III.2).

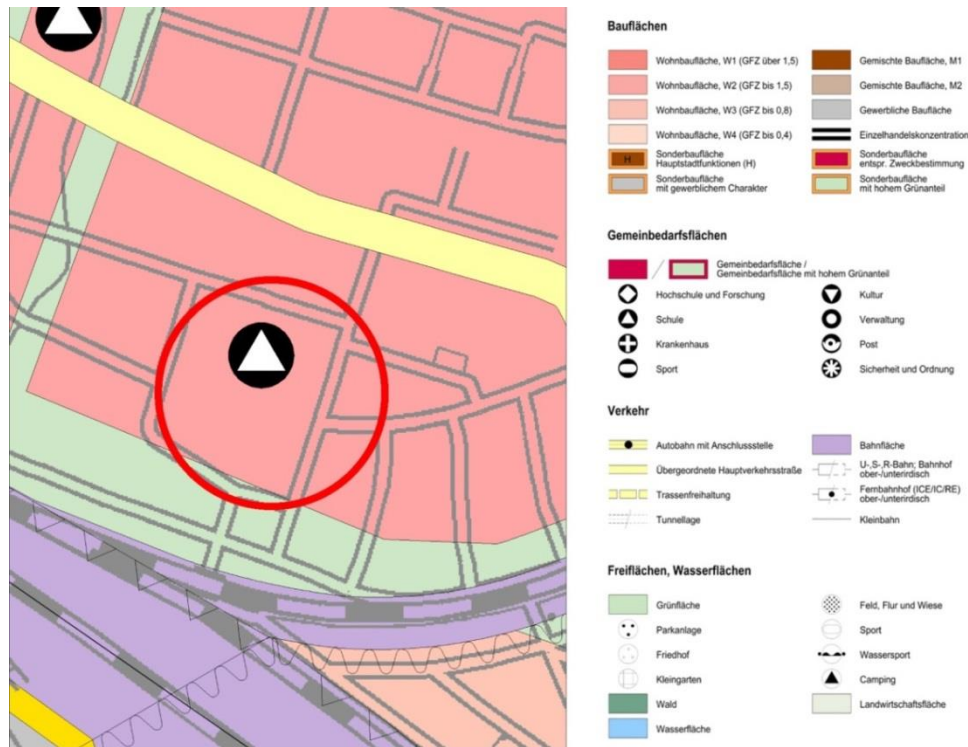


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan von Berlin, das Plangebiet ist mit einem roten Kreis markiert, ohne Maßstab

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro), Artenschutzprogramm und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem Flächennutzungsplan und aus dem auf den Flächennutzungsplan bezogenen Landschaftsprogramm (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016, aktualisiert und neu gefasst am 26. Mai 2016 (ABl. S. 1314).

Das Landschaftsprogramm Berlin stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen, es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das Landschaftsprogramm stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen dar.

Diese werden im Kapitel II.1.2.5 hinsichtlich ihrer Inhalte und der Aussagen, die sich für das Plangebiet ergeben, erläutert.

3.4 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Im Bezirk Lichtenberg dient der bezirkliche Landschaftsrahmenplan vom 05.06.2014 (erste Fortschreibung seit 2006) als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung.

Das Plangebiet zählt zu den Planungsräumen, die gut mit Grünanlagen versorgt sind. Hinsichtlich Spielplätzen zählt das Plangebiet zu einem gut versorgten Gebiet (Versorgungsstufe 5, > 0,6 m²/E).

Die südöstlich des Plangebietes verlaufende Grünfläche ist für den Biotopverbund insbesondere Feldhase und Amphibien (im Bereich des Lehrlingsteichs) bedeutsam.

Südlich des Plangebietes verläuft mit einem der 20 Grünen Hauptwege ein bedeutsamer Weg für die Erholungsvorsorge.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Südlich des Plangebietes wurde für den Bereich der Öffentlichen Grünanlagen der Landschaftsplan XVII-L-6 „Hönower Weg“ aufgestellt. Der Landschaftsplan ist nicht festgesetzt.

3.5 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

3.5.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der StEP Wohnen 2025 mit Stand vom Juli 2014 benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für 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, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum 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.

Das Plangebiet ist im StEP Wohnen nicht aufgeführt.

3.5.2 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe mit Stand vom Januar 2011 trifft keine Aussage zum Plangebiet selbst, stellt aber die Bahntrasse südlich des Plangebiets dar.

3.5.3 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung mit Stand vom Mai 2007 werden für das Plangebiet bezüglich folgender Punkte Aussagen getroffen:

- bezüglich der Schmutzwasserableitung wird das Plangebiet als Einzugsbereich HPW/APW/PW dargestellt,
- zur Elektroenergieversorgung wird ein Elektrokabel (EK) südlich vom Vorhabengebiet im Grünzug ausgewiesen,
- die Fernwärmeversorgung erfolgt über den Netzbetreiber Vattenfall, eine Fernwärmeleitung verläuft westlich vom Vorhabengebiet entlang der Bestandsbebauung,
- für die Gasversorgung besteht eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung querende Gashochdruckleitung,
- für die Regenwasserbewirtschaftung besteht östlich vom Vorhaben ein Regenwasserkanal im Straßenverkehrsbereich der Dolgenseestraße,
- entlang der Sewanstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung.

3.5.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr mit Stand vom März 2011 trifft grundsätzliche Aussagen zur Verkehrsstruktur und deren Weiterentwicklung.

Im übergeordneten Straßennetz, Darstellung des Bestands mit Stand vom Juni 2015, wird die Sewanstraße als örtliche Straßenverbindung Stufe III ausgewiesen. Die Dolgenseestraße gehört keiner Klassifikationsstufe des übergeordneten Straßennetzes an.

Die Planung 2025 sieht eine Einstufung der Sewanstraße als übergeordnete Straßenverbindung, Stufe II, vor.

Das übergeordnete Fahrradrouthenetz, Stand März 2011, weist südlich an das Plangebiet angrenzend eine Strecke des Fahrradrouthenetzes aus (TR 4). Innerhalb des Plangebietes ist keine Streckenführung des Fahrradrouthenetzes dargestellt.

3.5.5 Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf die Folgen des Klimawandels vorzubereiten.

Das Plangebiet ist den Bereichen zugeordnet, die im Bestand bereits bio-klimatisch belastet sind und bei der bis 2050 mit einem Zuwachs zu rechnen ist. Es zählt zu einem Gebiet mit prioritärem Handlungsbedarf

Die Planung entspricht den grundsätzlichen Zielen des STEP Klima (s. Kap. II.1.2.6).

3.5.6 Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 mit Stand vom April 2011 trifft keine Aussagen zum Vorhabenbereich. Das nächste Zentrum – das Ortsteilzentrum Am Tierpark – befindet sich östlich des Vorhabens.

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Der Berliner Senat hat am 28.08.2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eine Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin eingeführt (Senatsbeschluss vom 16. Juni 2015). Diese ist dann anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauvorhabens erforderlich ist.

Die Vorhabenträgerin – die Projektgesellschaft OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG – plant, im Geltungsbereich Wohnungsbau zu realisieren.

Grundsätzlich besagt das „Berliner Modell“, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderungsfähigem, mietpreisgebundenem Wohnungsbau bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, vorbehaltlich besonderer konkreter Umstände des Einzelfalles. Der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll für Vorhaben, für die die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zum „Berliner Modell“ bis zum 31.01.2017 vorliegt, bezogen auf die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen grundsätzlich 25 % betragen. Hierbei wird gemäß dem standardisierten Berechnungsverfahren eine Bruttogrundfläche von 100 m² pro Wohnung zugrunde gelegt. Zur Wahrung der Angemessenheit kann im begründeten Einzelfall eine Verringerung dieses Anteils oder ein Verzicht geboten sein. Die Grundzustimmung für das Vorhaben wurde am 11.07.2016 unterzeichnet.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung von insgesamt ca. 690 Wohneinheiten auf einer Bruttogrundfläche für Wohnnutzung von rund 55.400 m² (56.250 m² einschließlich der Kindertagesstätte). Gemäß Berechnungstool des Berliner Modells, wonach eine Wohneinheit pro 100 m² Bruttogrundfläche anzunehmen ist, sind daher 25 % von 562, also 140 Wohnungen gemäß städtebaulichem Vertrag mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Berlin als mietpreis- und belegungsgebunden herzustellen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt äußerte sich mit Rundschreiben vom 04.03.2016 an die Baustadträtinnen und Baustadträte an die Berliner Bezirke dahingehend klarstellend, dass bestehendes Planungsrecht für Wohnen – wie bisher – im Berliner Modell berücksichtigt und für jedes neue Vorhaben im zur Ermittlung der Angemessenheit anzuwendenden Berechnungstool angerechnet wird.

Das Planerfordernis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE ist ausschließlich auf die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss zurückzuführen. Planungsrecht für den Anteil Wohnnutzung des Vorhabens besteht bereits ohne Bebauungsplanverfahren gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, da die Zulässigkeit des Vorhabens aus der umgebenden Bebauung im näheren Umfeld ableitbar ist.

Mit Stellungnahme vom 16.08.2017 bestätigt die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Berücksichtigung des bestehenden Baurechts bei der Berechnung der Folgekosten für die notwendige soziale Infrastruktur.

Im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind im Durchführungsvertrag vereinbarte Verpflichtungen unzulässig, wenn der Vertragspartner auf diese auch ohne diese Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Somit ist die Vorhabenträgerin zur Herstellung bzw. zur anteiligen Finanzierung von Grundschul- und Kitaplätzen nicht heranzuziehen.

Ogleich die Pflicht zur Errichtung von Kitaplätzen entfällt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin freiwillig zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Baugrundstück, durch die der nach Berliner Modell zu errechnende Bedarf mindestens gedeckt wird. Diese wird gemäß Vorhabenplan in das Erdgeschoss des nördlichen Gebäudekörpers integriert.

3.6.2 Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum Berlin wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Dieses Leitbild zeigt den Bestand der Siedlungsfläche auf, trifft aber keine Aussagen zu etwaigen Planungen.

3.6.3 Lärmaktionsplan 2013–2018

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Zu diesem Zweck werden Lärmaktionspläne erarbeitet.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grundlage des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) aufgestellten Lärmaktionsplan 2013-18 für das Land Berlin beschlossen. Der Aktionsplan 2013-18 schreibt den Lärmaktionsplan 2008 und die hierin aufgezeigten Maßnahmen fort.

Der Lärmaktionsplan 2008 bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind (Tempo 30, Verbesserung der Straßenraumorganisation, Fahrbahnsanierungen). Sind in den Plänen planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen, haben Planungsträger dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Der Lärmaktionsplan von 2008 definiert kurz- und langfristige Maßnahmen der Lärminderung.

Die Lärmbelastung aus Richtung der Sewanstraße reicht nicht bis zum Vorhabengebiet (Lärmaktionsplan 2013: Anlage 1 Karte 1 Strategische Lärmkarte L_{DEN} Straßenverkehr 2011, Anlage 1 Karte 2 Strategische Lärmkarte L_{Night} Straßenverkehr 2011). Von Flug-, Straßenbahn- und U-Bahnlärm ist das Vorhabengebiet aufgrund der räumlichen Distanz zu den betreffenden Lärmquellen ebenfalls nicht betroffen (Lärmaktionsplan 2013).

3.6.4 Luftreinhalteplan 2011–2017

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin außerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung.

3.6.5 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Alt-Lichtenberg

Die Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) wurde von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin am 17. August 2005 beschlossen.

Das Nutzungskonzept des Bereichsentwicklungsplanes sieht für den vorrangigen Planbereich ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil mit sozialen Zwecken (Jugend) dienenden Gebäuden und Einrichtungen vor. Der nördliche Bereich des Flurstücks 240 wird als Wohnbaufläche W2 ausgewiesen. Die Dolgenseestraße wird als sonstige Straße klassifiziert.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1 Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Berlin Lichtenberg

Das Bezirksamt Lichtenberg hat auf seiner Sitzung am 15. Juni 2011 das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Berlin Lichtenberg 2011 (ZEK 2011) beschlossen. Es gibt Richtlinien und Handlungsempfehlungen zur künftigen Entwicklung der räumlichen Angebotsstruktur sowie der quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Zentren im Stadtbezirk vor.

Aufgrund zahlreicher neuer Entwicklungen im Bezirk wurde die aktuell gültige Fassung novelliert (bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Berlin Lichtenberg 2016).

Das Einzelhandelsangebot des Dolgensee-Centers wird dem Mittelbereich Lichtenberg-Mitte zugeordnet. In Lichtenberg-Mitte befinden sich 2011 37% aller Nahversorgungsangebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an Einzelstandorten. Mit 0,42 m² Verkaufsfläche/EW ist die Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten in Lichtenberg-Mitte relativ gut, insbesondere betrifft das die Angebote der Lebensmittelmärkte. Trotz der 13 Einzelstandorte mit überwiegend Lebensmittelmärkten bzw. einem SB-Warenhaus haben drei der vier Nahversorgungszentren eine stabile Angebotssituation und eine hohe Passantenfrequenz. Im Dolgensee-Center hat allerdings der Lebensmitteldiscountmarkt aufgegeben, die lange notwendige Erneuerung dieses Zentrums ist bisher nicht erfolgt. Seine versteckte und integrierte Lage zwischen den Hochhäusern lässt nur die Investition in ein begrenzt großes Nahversorgungszentrum zu, das jedoch für die Wohnqualität in diesem Quartier nördlich der S-Bahnlinie von großer Bedeutung ist. Die einzelhandelswirksame Verkaufsfläche des NVZ Dolgensee-Center hat sich im Betrachtungszeitraum von 2007 bis 2010 reduziert. Der Einzugsbereich umfasst nur noch bis 7.000 Einwohner und überschneidet sich mit Einzugsbereichen von 4 weiteren Märkten sowie dem SB-Warenhaus an der Sewanstraße. Das Zentrum ist dringend sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig.

Als Entwicklungsziel für das Dolgensee-Center formuliert das ZEK Lichtenberg 2011 eine verträgliche Neuinvestition in ein Nahversorgungszentrum mit maximal 3.500 m² Verkaufsfläche/Nutzfläche für Gastronomie, Sport, Freizeit, Büro usw. Dabei seien nur geringe Spielräume für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Für eine Verträglichkeitsprüfung von möglichen Vorhaben im Dolgensee-Center bzw. in dessen Einzugsbereich wird als Kriterium der Verkaufsflächenschlüssel zugrunde gelegt. Es wird dabei ein Schlüssel von 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung pro Einwohner als noch verträglich angesehen. Zur Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich werden 3.020 m² Verkaufsfläche (ganz oder anteilig) /7.000 Einwohner angesetzt, was einen Schlüssel von 0,43 m² VF/EW ergibt. Ferner fordert das ZEK, dass jegliche Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit § 34 Abs. 3 BauGB abgelehnt werden sollen.

3.7.2 Klimaschutzkonzept

Im Juni 2010 wurde von der Lichtenberger Bezirksverordnetenversammlung das – berlinweit erste – lokale Klimaschutzkonzept beschlossen. Das Konzept beinhaltet Strategien und insgesamt 30 Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen für die einzelnen Handlungsfelder. Bestandteil des Klimaschutzkonzepts ist ferner eine bezirkliche Energie- und CO₂-Bilanz.

Für den Bebauungsplan ist das Handlungsfeld Verkehr relevant. Für den Sektor Verkehr besteht das Ziel, den Fußgänger- und Radverkehr und öffentlichen Nahverkehr zu verbessern. Dafür sollen fehlende und mangelhafte Teilabschnitte im Radwegenetz ausgebaut und qualifiziert werden. Das Abstellangebot für Fahrräder ist zu verbessern.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

3.8.1 Bebauungsplan 11-52

Für das Grundstück Dolgenseestraße 60A und die südöstlich angrenzende Fläche Flur 411, Flurstück 149 (südlich der Dolgenseestraße 61 - 64) im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde befindet sich der Bebauungsplan 11-52 in Aufstellung. Er sichert eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Anlagen für soziale Zwecke“.

3.9 Planfeststellung

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 11-51 im Jahr 2009 war der zunehmende bauliche Verfall des Wohngebietszentrums, das zusammen mit dem Wohngebiet um die Michigansee-, Dolgensee- und Mellenseestraße in den 1970er Jahren entstand. Zur Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sowie Freizeitangeboten wurde ein für die damalige Zeit typisches Zentrum errichtet.

Die Gebäude des Zentrums sind von anhaltendem Investitionsstau und damit zunehmendem baulichen Verfall betroffen. Der bisherige Eigentümer beabsichtigte eine Investition in Neubauten, allerdings stand das Konzept hinsichtlich seiner Verkaufsflächengröße nicht im Einklang mit der Bereichsentwicklungsplanung und der bezirklichen Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzeption, die hier 3.000 m² Verkaufsfläche als städtebaulich verträglich erklärt.

Um dieses für seine Umgebung notwendige Nahversorgungszentrum langfristig zu halten, wurde 2009 der Aufstellungsbeschluss des Angebotsbebauungsplans 11-51 gefasst und die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Dieser Bebauungsplan sah die Festsetzung mehrerer zweigeschossiger Baukörper als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ vor. Aufgrund nicht vorhandenen Interesses potenzieller Investoren wurde das Verfahren jedoch nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten nicht weiter verfolgt.

Die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A und 11, 11A wurden von der Projektgesellschaft OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG mit dem Ziel erworben, vorrangig Geschosswohnungsbau als Mietwohnungsbau zu realisieren. Das bereits geplante Nahversorgungszentrum Dolgenseestraße soll auf der Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts in den Erdgeschosszonen der geplanten Baukörper integriert werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Eigentümer der Grundstücke auf Basis eines mit dem Bezirksamt abgestimmten städtebaulichen Konzepts am 29. März 2016 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und die damit verbundenen Verpflichtungen, u.a. zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, anerkannt.

5. Vorhaben

5.1 Projektbeschreibung

Das Bebauungsplankonzept sieht zwei 10-geschossige Gebäude mit 678 Wohneinheiten und in den Erdgeschosszonen ein Nahversorgungszentrum sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Büros, Arztpraxen, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe vor.

Das Konzept für das inklusive der zu erwerbenden Teilflächen rund 19.813 m² große Baugrundstück lehnt sich hinsichtlich seiner Kubatur an Gebäudehöhen und -formen der umgebenden Wohnbebauung an. Die zwei unterschiedlichen Blöcke nehmen die Straßenflucht an der ringförmig verlaufenden Dolgenseestraße auf und definieren gleichzeitig eine bauliche Kante zum westlich angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg sowie zum südlich des Plangebiets liegenden Grünzug. Der südliche Baukörper bildet eine partiell geöffnete Blockstruktur mit geschütztem Innenhof, in deren zentralen Bereich im Erdgeschoss der großflächige Einzelhandel integriert werden soll. Der Baukörper bildet zusammen mit dem nördlichen Gebäuderiegel den baulichen Rahmen für einen baulich gefassten und mit Bäumen bestandenen Boulevard. An dieser Verbindung sollen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote angeordnet werden.

Die Baukörper werden als 10-geschossige, nicht gestaffelte Gebäude geplant. Die gegenüber dem Bestand größere Gebäudetiefe von 16,90 m berücksichtigt die heutigen Anforderungen an eine kosten- und flächensparende Grundrissorganisation und Gebäudeerschließung.

Die Gewerbeflächen des hier im Rahmen der ursprünglichen Bebauung zunächst geplanten Quartierzentrums werden in den Erdgeschossen der geplanten Wohnhäuser angeordnet. Die Nahversorgung soll in Form eines geplanten Verbrauchermarkts mit maximal 1.900 m²

Verkaufsfläche gesichert werden. Geplant ist, bereits ansässige Gewerbetreibende sowie das Restaurant in das Baukonzept zu integrieren.

In den Gebäudebereichen, in deren Obergeschossen Wohnungen vorgesehen sind, soll eine Teilunterkellerung erfolgen. Die rein gewerblichen Flächen werden nicht unterkellert, um aufwendige Konstruktionen und Wasserhaltung zu vermeiden. Die Keller beinhalten vorrangig haustechnische Anlagen sowie die notwendigen Fahrradstellplätze.

Auf dem Grundstück werden 53 Stellplätze ebenerdig sowie 70 in der Tiefgarage vorgesehen.

Um den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken, wird innerhalb des Vorhabengebiets eine in die Baukörper integrierte Kinderbetreuungsstätte mit nach derzeitigem Planungsstand 72 Betreuungsplätzen sowie den erforderlichen Freiflächen geplant.

Die aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultierenden Anforderungen an die Versorgung mit Flächen für öffentliche Spielplätze können nicht auf dem Baugrundstück erfüllt werden. Der Bedarf soll planintern im Bereich der öffentlichen Flächen des Flurstücks 240 ausgeglichen werden.

Die Durchwegung des Baugrundstücks für die Öffentlichkeit soll durch Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan gesichert werden.

Bei einer überbaubaren Fläche mit einer GRZ von 0,4 ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept eine Geschossfläche von ca. 62.950 m², wovon rund 55.400 m² für Wohnen genutzt werden sollen. Bei den vorgesehenen überwiegend kleinen und mittleren Wohnungsgrößen sollen ca. 690 Mietwohnungen entstehen. Bei Einbeziehung der geplanten Kita beträgt die Geschossfläche rund 56.250 m².

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 3,17.

140 Wohnungen werden als preiswerter Wohnraum in Form von Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, vorgesehen. Das entspricht dem auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung geforderten Anteil von 25 % solcher Wohnungen am Vorhaben, der auf Basis der Größenannahme einer durchschnittlichen Wohnung von 100 m² Geschossfläche ermittelt wird.

Für das Vorhaben wurde ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag mit einem städtischen Wohnungsbauunternehmen geschlossen. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung ist in Abt. II der jeweiligen Grundbücher eingetragen. Für städtische Wohnungsbauunternehmen besteht die Verpflichtung zur Realisierung einer Quote von 50 % preis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Diese soll letztlich realisiert werden. Im Bebauungsplan sollen die Anforderungen des Berliner Modells mit der Festsetzung eines Anteils von 25% förderfähigen Wohnraums erfüllt werden.

Mit Planungsstand Mai 2017 werden 34% aller Wohnungen beider Bauteile barrierefrei erschlossen.

Der Mietwohnungsbau soll durch eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft übernommen und verwaltet werden.

Das Vorhaben erzielt folgende Kennziffern:

Größe des Baugrundstücks, inklusive der zu erwerbenden Teilflächen	19.813 m ²
Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	ca. 7.965 m ²
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	10
Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO	ca. 62.950 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 690

Tab. 1: Kennziffern bezogen auf das Vorhaben nach BauNVO – Stand 26.07.2017, Werte gerundet

5.1.1 Planungsalternativen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, liegen Alternativen zur beschriebenen Planung nicht vor.

5.2 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin – vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg – und der Vorhabenträgerin OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG – ist vor dem Festsetzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag („Durchführungsvertrag“) zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Vorhaben wird durch den Projektplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigelegt ist, konkretisiert.

Regelungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und ihrer Kostenübernahme werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag vereinbart, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist. Hierzu zählt auch die Sicherung und Versetzung des bestehenden Zierbrunnens. Die im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin dazu verpflichten, ihr Vorhaben auf der Grundlage eines mit dem Bezirk abgestimmten Projektplans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen.

Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag Verpflichtungen der Vorhabenträgerin gegenüber dem Land Berlin für das Planungsgebiet ergänzt und konkretisiert. Im weiteren Verlauf des Verfahrens können zusätzliche Ergänzungen notwendig werden.

Verpflichtungen sind insbesondere:

- die Anerkennung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durch die Vorhabenträgerin,
- die kostenfreie Übertragung von Teilflächen an das Land Berlin,
- die Übernahme aller Planungs- und Gutachterkosten, die für die Realisierung des Vorhabens notwendig sind, sowie die Übernahme aller für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen anfallenden Kosten,
- die Realisierung eines Anteils förderfähiger Wohnungen von mindestens 25 % am Gesamtwohnungsbestand (140 Wohnungen) und die Sicherung dieses Wohnraums durch Dienstbarkeit,
- die Sicherung von Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit sowie von Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Leitungsträger auf privaten Flächen entschädigungslos als Baulast oder als Dienstbarkeit im notwendigen Umfang,
- die Herstellung aller für die Erschließung erforderlichen Anlagen auf eigene Kosten. Diese sind mit den zuständigen Unternehmensträgern abzustimmen,
- die Herstellung von behindertengerechten Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen in ausreichendem Umfang,
- die Herstellung einer Kindertagesstätte mit 72 Betreuungsplätzen und den zugehörigen Außenanlagen auf dem Baugrundstück,
- die anteilige Finanzierung der Herstellung öffentlicher Spielplatzflächen im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, näheres wird in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt,
- den Erhalt großer Teile des Baumbestandes im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Freiflächenplan,
- die Sicherung der Ersatzpflanzungen von Bäumen, die im Zuge der Beräumung des Grundstückes, der Leitungsumlegung und des Neubaus geleistet werden müssen, bzw. ein monetärer Ausgleich gemäß Baumschutzverordnung,
- die fachgerechte Herstellung von 44 Nistgelegenheiten für brütende Vögel und sechs Nistgelegenheiten für Fledermäuse als Ersatz für die im Zuge der Beseitigung der Bestandsbebauung wegfallenden Nistgelegenheiten,
- die Sicherungsmaßnahmen zur Vertragserfüllung durch die Vorhabenträgerin in Form von Bürgschaften.

Die Ermittlungen der konkreten Bedarfe an sozialer Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen sowie die daraus abgeleiteten Verpflichtungen erfolgten im Rahmen der Vorgaben des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung in Abstimmung mit den zuständigen

Fachbehörden. Es wurde sichergestellt, dass diese Verpflichtungen hinsichtlich ihres Umfangs angemessen sind und individuelle Eigenarten und Charakteristika des Vorhabens berücksichtigt werden.

Die Verpflichtungen, die sich als Resultat dieser Abstimmung ergeben, sind ebenfalls Gegenstand des Durchführungsvertrags und seiner Anlagen sowie des Erschließungsvertrags. Es bestehen folgende Verpflichtungen:

- Die Vorhabenträgerin errichtet auf dem eigenen Grundstück eine Kindertagesstätte mit 72 und den ihr zugeordneten Außenanlagen. Die konkrete Lage der geplanten Kindertagesstätte im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers wird durch ihre Darstellung im Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, gesichert.
- Die Herstellung der öffentlichen Spielplätze in Form von drei Spielfeldern, die in die Promenade integriert werden, wird gemäß den Anforderungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durch die Vorhabenträgerin mit einem Betrag von 100 € je m² anteilig finanziert. Insgesamt sind rund 1.360 m² Nettospielfläche vorgesehen, wodurch der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielflächen abgedeckt wird. Die Herstellung privater Spielplatzflächen mit einer Gesamtgröße von 2.712 m² ist Teil des Konzeptes und bedarf keiner Festschreibung im Durchführungsvertrag, da sie gemäß den Anforderungen der Berliner Bauordnung erfolgt.

Hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes werden ergänzend zu den Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse weitere Regelungen zu folgenden Punkten vereinbart:

- den Ausschluss der Betriebszeiten auf den Außengastronomieflächen in den Nachtstunden vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr,
- die Beschränkung der Betriebszeiten des Verbrauchermarkts auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und der Ladenöffnungszeit auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 22:00 Uhr, um eine Überschreitung der geltenden Grenzwerte in den Nachtstunden ausschließen zu können,
- die konstruktive Ausführung der technischen Aufbauten des Gewerbes als hinsichtlich ihrer Lärmentwicklung nicht störend, da ausschließlich im Gebäudeinneren liegend,
- die Festschreibung der Lage der Einkaufswagensammelbox des Verbrauchermarkts innerhalb des Gebäudekörpers,
- der zeitliche Ausschluss des Betriebs auf den zulässigen Außengastronomieflächen in den Nachtstunden nach 22:00 Uhr.

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

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE hat eine Größe von etwa 2,95 ha und liegt im Bezirk Lichtenberg. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A-C, 9, 9A-G und 11A sowie die westlich angrenzende Fläche Flur 411, Flurstück 286. Das Baugrundstück hat eine Größe von 19.813 m².

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohngebietsnutzung im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Im Erdgeschoss soll ein Nahversorgungszentrum integriert werden. Im Westen des Plangebietes wird eine Fußgänger- und Radwegeverbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt.

Das Baukonzept für das Baugrundstück orientiert sich hinsichtlich Gebäudehöhen und -formen an der umgebenden Wohnbebauung. Es ist eine 10-geschossige Bebauung geplant. Ein Gebäudeteil ist eingeschossig geplant und soll extensiv begrünt werden. Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung wird aufgegriffen und in Form einer promenadenartigen Erschließung neu gestaltet. In den Erdgeschosszonen sollen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden. Es ist eine Kita geplant. Auf dem Grundstück sind 53 ebenerdige Stellplätze sowie 70 weitere innerhalb des Gebäudes geplant.

Für das Vorhabengrundstück ist eine erweiterte Baukörperausweisung vorgesehen, die einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht. Die überbaubare Fläche des vorliegenden Plangebietes soll als Baugebiet im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB mit der Zweckbestimmung "Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum" festgesetzt werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und - soweit erforderlich - die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geklärt, welches Nutzungsmaß nach § 34 BauGB zulässig wäre (vgl. Kap. II.2.4.). Nur das darüberhinausgehende Maß wäre ausgleichspflichtig.

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne des §§ 22 BNatSchG, noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten, Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Bebauungsverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen und ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG einzuholen. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine faunistische Erfassung und die Prüfung, ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt sind und wie diese überwunden werden können (vgl. Kap. II II.2.4.2).

1.2.2 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, 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 (§ 1 BImSchG).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Zu diesem Zweck werden Lärmaktionspläne erarbeitet. Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 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 Lärmaktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 wird Bilanz gezogen und der Lärmaktionsplan 2008 und die hierin aufgezeigten Maßnahmen fortgeschrieben, sofern sie noch nicht umgesetzt wurden.

Der Lärmaktionsplan 2008 bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind (Tempo 30, Verbesserung der Straßenraumorganisation, Fahrbahnsanierungen). Sind in den Plänen planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen, haben Planungsträger dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Die Lärmaktionsplanung erfolgt sowohl rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene als auch konkretisierend für 12 ausgewählte Konzeptgebiete und 8 ausgewählte Konzeptstrecken. Die Konzepte gelten auch mit der Lärmaktionsplanung 2013-2018 (bis auf wenige Ausnahmen) weiter. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Konzeptgebietes. Es liegt auch kein sog. Hot Spot im Gebiet.

Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel formuliert. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärm-minderungsplanung.

Durch die Planung wird es zu einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs kommen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen durch ein schalltechnisches Fachgutachten untersucht und die Erheblichkeit der Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr eingeschätzt (vgl. Kap. II 2.3.1.1).

1.2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bodenschutzgesetzes 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 soweit wie möglich vermieden werden.

Die Planung sieht die Entwicklung auf einem bereits bebauten Grundstück vor. Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird somit insofern entsprochen, da hier bereits überformte Böden vorliegen. Die geplante Nutzung orientiert sich am Bestand, so dass weitere Eingriffe in den Boden vermieden werden.

Im Rahmen der Planung wird die Altlastensituation analysiert und Maßnahmen zur ggf. erforderlichen Sanierung formuliert (vgl. Kap. II 2.2.3.1.1).

1.2.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Gesetz gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

1.2.5 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Berlin stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie/-pflegerischen

Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen sehen die Programmpläne für das Plangebiet vor:

1.2.5.1 Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dar. Die naturhaushaltswirksamen Flächen sind durch Dach-, Hof- und Wandbegrünung zu erhöhen. Bei Verdichtungen sind kompensatorische Maßnahmen zu ergreifen. Bei Planungen ist der Boden- und Grundwasserschutz zu berücksichtigen. Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern und emissionsarme Heizsysteme sind zu fördern. Stadtbäume sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen, die Pflege ist nachhaltig zu sichern. Die bioklimatische Situation und die Durchlüftung sind zu verbessern. Klimawirksame Grün- und Freiflächen sind zu erhalten, zu vernetzen und neu zu schaffen. Die Rückstrahlung (Albedo) ist zu erhöhen.

Die Planung setzt die Ziele des Teilplans teilweise um. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen und können Fragen hinsichtlich des Immissionsschutzes geklärt werden. Es wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen untersucht. Durch die Planung werden die Bäume teilweise beseitigt. Es wird aber eine neue alleeartige Bepflanzung entstehen. Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten. Durch die geplanten Blockstrukturen verschlechtert sich die Durchlüftung gegenüber dem Bestand etwas.

Der Umgang mit dem Regenwasser wird im weiteren Planverfahren geprüft. Es ist nicht von einer Verschlechterung gegenüber dem Bestand auszugehen, da sich der Anteil der Vegetation bestandenen Flächen und damit der Flächen, die der Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen zur Verfügung stehen, insgesamt im Plangebiet erhöhen wird.

1.2.5.2 Teilplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Nutzungs- und Strukturvielfalt mit außerordentlich hoher biotischer Vielfalt ist zu erhalten. Naturnahe Landschaftselemente sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna sind zu schaffen. Die Pflege in Grün- und Parkanlagen ist zu extensivieren. Der gebietstypische Baumbestand ist zu entwickeln und die Biotopqualität in Großsiedlungen zu verbessern. Wertvolle Biotopverbindungen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Nur einige der genannten Ziele sind auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übertragbar, da im Bestand keine Flächen mit außerordentlich hoher biotischer Vielfalt vorhanden ist. Die Bäume werden im Bereich des geplanten Baugebietes nicht in die Planung integriert, da eine vollständige Umstrukturierung erfolgt. Durch die Planung werden neue Bäume gepflanzt, dies ist als positiv zu bewerten. Das Dach des eingeschossigen Gebäudes wird extensiv begrünt. Es sind keine Maßnahmen zur Wandbegrünung geplant (vgl. Kap. II.2.3.1.2). Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der gebietstypische Baumbestand weitgehend erhalten und in die Planung integriert. Teile der bestehenden Versiegelung werden beseitigt und Vegetationsflächen angelegt. Der Grünanteil wird durch die Planung im Bereich des Fußgänger- und Radfahrbereiches erhöht.

1.2.5.3 Teilplan Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge und Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen. Volkspark-, Kleingärten und Friedhofsflächen sind zu erhalten und durch neue Parkanlagen zu ergänzen. In Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen ist der Grünanteil zu erhöhen. Landschaftsbildschäden sind zu beseitigen und prägende Landschaftselemente sind zu erhalten und zu entwickeln. Bei Siedlungserweiterungen sind ortsbildprägende Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze anzulegen.

Das Plangebiet liegt in einem Maßnahmenswerpunkt. Ziel ist die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen und Wohnumfeldverbesserung.

Südwestlich des Plangebietes ist eine gliedernde Grün- und Freifläche dargestellt. Diese wird durch die Planung nicht tangiert.

Den Zielen des Teilplans wird entsprochen. Es werden mit einer Promenade prägende Grünstrukturen neu geschaffen. Die im Bestand prägende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung wird erhalten und aufgewertet. Der Baumbestand wird in die Planung integriert.

1.2.5.4 Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt das Plangebiet als mit Freiräumen nicht versorgtes Wohnquartier dar. Die Nutzungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen sind zu erhöhen. Die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum ist zu verbessern und die Freiräume sind zu vernetzen. Der private Freiraum im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung ist zu erhöhen. Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum ist zu verbessern.

Den Zielen des Teilplans wird entsprochen, da eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geplant ist. Insbesondere in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt eine deutliche Aufwertung. Es werden Spielplätze geschaffen. In dem Baugebiet sind private Freiräume geplant.

1.2.5.5 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Im Bezirk Lichtenberg dient der bezirkliche Landschaftsrahmenplan vom 05.06.2014 (erste Fortschreibung seit 2006) als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung.

Das Plangebiet zählt zu den Planungsräumen, die gut mit Grünanlagen versorgt sind. Hinsichtlich Spielplätzen zählt das Plangebiet zu einem gut versorgten Gebiet (Versorgungstufe 5, >0,6 m²/E).

Die südöstlich des Plangebietes verlaufende Grünfläche ist für den Biotopverbund insbesondere Feldhase und Amphibien (im Bereich des Lehrlingsteichs) bedeutsam.

Südlich des Plangebietes verläuft mit einem der 20 Grünen Hauptwege ein bedeutsamer Weg für die Erholungsvorsorge.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Südlich des Plangebietes wurde für den Bereich der Öffentlichen Grünanlagen der Landschaftsplans XVII-L-6 „Hönowe Weg“ aufgestellt. Der Landschaftsplan ist nicht festgesetzt.

1.2.5.6 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts-/ Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen. Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ist Teil der Fortschreibung des Landschaftsprogramms.

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt die Grundelemente des Berliner Freiraumsystems dar. Hierzu gehört neben dem „grünen Achsenkreuz“ auch der „innere“ und „äußere“ Parkring. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Ausgleichssuchraums.

1.2.5.7 Biotopverbund

Der noch im Programmplan Biotop- und Artenschutz dargestellte Biotopverbund wurde anlässlich der Novelle des Bundesnaturschutzgesetz 2002 und der Aufnahme in das Berliner Naturschutzgesetz 2006 in § 2a (§ 3) vollständig überarbeitet. Das Ergebnis liegt in Form von Arbeitskarten seit 2009 vor. Gesetzliches Ziel des Biotopverbundes ist die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger, ökologischer Wechselbeziehungen in

der Landschaft auf mindestens 10 Prozent der Landesfläche. Der Biotopverbund soll den genetischen Austausch zwischen den in Berlin vorkommenden Populationen, Tierwanderungen sowie natürliche Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse gewährleisten. Aufgrund der speziellen städtischen Bedingungen in Berlin wurde als methodischer Ansatz zur Prüfung geeigneter Flächen für den Biotopverbund ein eigenes Zielartenkonzept entwickelt. Zielarten sind Tier- und Pflanzenarten, die in besonderem Maße auf räumliche und funktionale Verknüpfungen angewiesen sind und von deren Schutz weitere Arten profitieren können.

Für die ausgewählten Organismengruppen wurden 34 Zielarten festgelegt, die die Artengemeinschaft in Berlin bedrohter Lebensraumkomplexe repräsentieren und gleichzeitig einen hohen Mitnahmeeffekt für eine Reihe gleichfalls gefährdeter, anspruchsvoller Arten haben.

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für den Biotopverbund. Südlich des Plangebietes verläuft nach Osten eine bestehende Verbindungsfläche des Biotopverbundes zwischen Bahnlinien und Tierpark. Der Tierpark ist als Kernfläche des Biotopverbundes dargestellt. Um welche Zielarten es sich handelt, ist dem Programmplan nicht entnehmbar. Die Planung tangiert die Verbindungsflächen nicht.

1.2.6 Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf die Folgen des Klimawandels vorzubereiten. Dieser trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich u.a. auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Ziel des STEPs Klima ist es,

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren,
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern sowie
- die Infrastruktur der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das Plangebiet ist den Bereichen zugeordnet, die im Bestand tags und nachts bereits bioklimatisch belastet sind und bei der bis 2050 mit einer weiteren Belastung zu rechnen ist. Es zählt zu einem Gebiet mit prioritärem Handlungsbedarf. Die Stadtbäume in dem Siedlungsraum, in dem das Plangebiet liegt, sind als potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagswasserrückgang im Sommer dargestellt. Für diese besteht perspektivisch prioritärer Handlungsbedarf. Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollten ausgenutzt werden.

Das Plangebiet ist an die Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen). Versickerungspotenziale sind vorrangig auszuschöpfen.

Den grundsätzlichen Zielen des STEP Klima wird entsprochen. Durch die Planung erhöht sich der Anteil der Versiegelung nicht, sondern er verringert sich. Damit sind gegenüber dem Bestand zukünftig mehr klimatisch entlastend wirksame Flächen vorhanden. Durch die Planung werden jedoch auch einige Bäume gefällt werden müssen, die gegenüber Neupflanzungen als klimatisch entlastende Struktur einen wesentlich geringeren Wert haben.

1.2.7 Klimaschutzkonzept

Im Juni 2010 wurde von der Lichtenberger Bezirksverordnetenversammlung das – berlinweit erste – lokale Klimaschutzkonzept beschlossen. Das Konzept weist Strategien und 30 Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen für die einzelnen Handlungsfelder aus. Bestandteil des Klimaschutzkonzepts ist eine bezirkliche Energie- und CO₂-Bilanz.

Für den Bebauungsplan ist das Handlungsfeld Verkehr relevant. Für den Sektor Verkehr besteht das Ziel den Fußgänger- und Radverkehr und öffentlichen Nahverkehr zu verbessern. Dafür sollen fehlende und mangelhafte Teilabschnitte im Radwegenetz ausgebaut und qualifiziert werden. Das Abstellangebot für Fahrräder ist zu verbessern.

Durch die Planung wird Verkehr erzeugt. Der Umfang wird gutachterlich untersucht.

1.2.8 Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE (Plangebiet) und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Geschosswohnungsbau als Mietwohnungsbau vor.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter erstreckt sich auf das Plangebiet selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt umfasst neben dem Plangebiet den angrenzenden begrünten Innenhof der Wohnbebauung, da es hier Wechselwirkungen mit dem Plangebiet geben kann. Zum südlichen Grünzug und zum Mellenseepark sind Wechselbeziehungen unwahrscheinlich, da die Straßen eine Barrierefunktion einnehmen.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Klima/Luft umfasst neben dem Plangebiet die angrenzenden Zufahrtsstraßen und den Mellenseepark, da diese Grünfläche einen klimatischen Komfortbereich bildet, der sich positiv auf das Plangebiet auswirkt.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild umfasst neben dem Plangebiet die angrenzende Bebauung, da in diesen Bereichen Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung werden das Plangebiet selbst, die angrenzenden empfindlichen Wohnnutzungen und die Erholungswege und -flächen betrachtet.

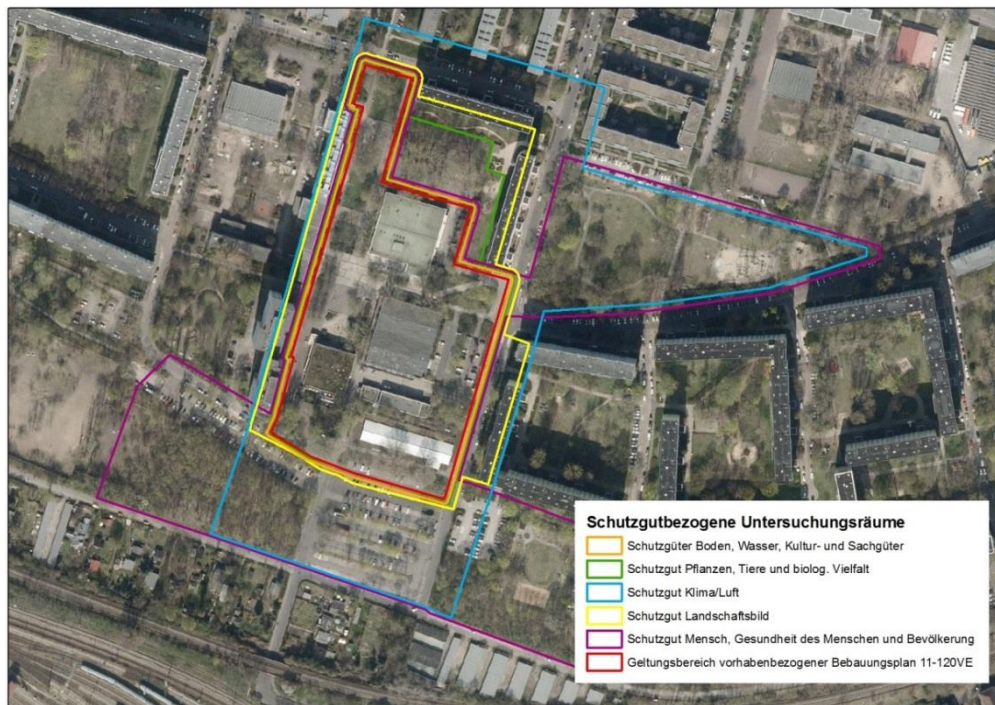


Abb. 4: Schutzgutbezogene Untersuchungsräume, ohne Maßstab

2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 09.08.2016 den Beschluss über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-120 VE gefasst. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE als formaler Änderungszeitpunkt (Berliner Materialien zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien/ Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau).

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

2.2.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

2.2.1.1 Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand durch die Bebauung des Verbrauchermarktes, das Club- und Dienstleistungshaus und die Bowlingbahn, Parkplätze sowie Promenaden und Plätze geprägt.

Das Plangebiet wird im Umweltatlas Berlin den Siedlungsräumen mit günstiger thermischer Situation zugeordnet. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes grenzen Siedlungsräume mit weniger günstigen Bedingungen an. Südlich verlaufen Grün- und Freiflächen mit höchster Schutzwürdigkeit. Das Plangebiet hat eine geringe Vulnerabilität (= Empfindlichkeit) gegenüber stadtklimatischen Veränderungen aufgrund der demographischen Zusammensetzung, der Flächennutzungen und der Grünflächenversorgung. Die angrenzenden Gebiete weisen bereits eine hohe Vulnerabilität gegenüber stadtklimatischen Veränderungen auf.

Für die das Plangebiet direkt umgrenzenden Straßen ist die Verkehrsbelastung so gering, dass keine Darstellung im Umweltatlas Berlin erfolgt. Die weiter nördlich des Plangebietes verlaufende Sewanstraße weist eine tägliche Verkehrsstärke von 5.001-10.000 DTV auf. Der Kfz- und Straßenverkehrslärm liegt im Verlauf der Sewanstraße sowohl tags als auch nachts in der Straßenmitte bei 70-75 dB(A) und wird dann mit Abstand zur Straßenmitte geringer.

An der Bebauung, die von der Straße zurückgesetzt ist, werden noch Werte von 55-60 dB(A) erreicht.

An der südlichen Plangebietsgrenze über eine große Stellplatzanlage entlang verläuft einer der 20 Grünen Hauptwege Berlins. Es handelt sich um den Kaulsdorfer Weg, der durch die Ortskerne von Biesdorf und Kaulsdorf verläuft. Der Weg führt auf die Mahlsdorfer Barnimkante namens "Berliner Balkon", der einen Weitblick auf die Kaulsdorfer Baggerseen bis hin zu den Müggelbergen ermöglicht.

Bei der Bewertung der integrierten Umweltbelastung innerhalb des Modellvorhabens "Umweltgerechtigkeit im Land Berlin" ist das Plangebiet als einfach belastet dargestellt. Während das Plangebiet bei den Themen Luft- und Lärmbelastung, Grünversorgung und sozialer Probleme eine mittlere Belastung aufweist, wurde die thermische Belastung als hoch bewertet.

Das Plangebiet hat im Bestand eine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Im Vordergrund steht hier die Verbindungsfunktion des Gebietes. Über das Plangebiet verläuft in Ost-West Richtung eine Verbindung zu der Grünfläche Mellenseepark. In Nord-Süd-Richtung gibt es eine Grünverbindung, die vor allem im nördlichen Bereich auch mit Rasenflächen ausgestattet ist. Das Zentrum des Gebietes wird durch einen Platz gebildet, der dem Verbrauchermarkt vorgelagert ist. Der Platz ist durch einen Brunnen mit umgrenzenden Hochbeeten und Bänken gestaltet. Der Platz wird von der angrenzenden Bevölkerung in den Wohngebäuden und auch durch die unmittelbare Nähe zu einem Verbrauchermarkt genutzt.

2.2.1.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung und einer Erhöhung der Verkehrsmengen, da die Vorbelastung vernachlässigbar gering ist. Gegenüber einer Erhöhung des Gewerbelärms (Stellplatzanlage) besteht eine hohe Empfindlichkeit, da sich direkt angrenzend Wohnbebauung befindet.

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Erholungsfläche, als Verbindungs- und Aufenthaltsraum. Die Empfindlichkeit ist als hoch zu bewerten. Südlich des Plangebietes besteht ebenfalls eine hohe Empfindlichkeit, da hier einer der 20 Grünen Hauptwege verläuft.

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung in Form von Verdichtung und Vegetationsverlust ist im Plangebiet hoch, da die bioklimatische Situation im Bestand noch relativ günstig ist, direkt angrenzend aber bereits schlechter.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

2.2.2.1 Bestand

Das Plangebiet hat im Bestand nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Östlich des Verbrauchermarktes befinden sich zwischen den Stellplatzflächen einige Sträucher und Trittrassen sowie Baumreihen. Nördlich des Verbrauchermarktes befinden sich zwei dreieckige artenarme Rasenflächen mit Baumbestand. Im Umfeld des Platzes gibt es einige Vegetationsflächen in Hochbeeten. Diese weisen auch Nadelgehölze auf. Nach Norden gibt es eine Grünverbindung, die sich primär durch artenreiche Zier- und Parkrasen und einzelnen Bäumen zusammensetzt. Südlich der Jugendeinrichtung und im Umfeld der Garagen haben sich verschiedene Gehölzbestände gebildet.

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und der Baum- und Heckenbestand wurden auf vorhandene Nist- und Lebensstätten geschützter Arten untersucht (Teige 2016). Es wurden elf Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen, davon sieben Freibrüter und vier Höhlenbrüter. Die Freibrüter Amsel, Elster, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube und Rotkehlchen wechseln regelmäßig ihre Brutplätze. Die festgestellten Arten, die ihre Fortpflanzungsstätte wiederkehrend nutzen, sind Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise. Es konnten einzelne Zwergfledermäuse festgestellt werden, die das Plangebiet regelmäßig überflogen und jagten. Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Teilweise weisen die Gebäude Potenzial an geeigneten Fledermausquartieren auf.

2.2.2.2 Empfindlichkeit

Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderung im Bereich der versiegelten Flächen des Plangebietes. Im Bereich der Bäume

ist von einer hohen Veränderungsempfindlichkeit auszugehen. Diese Bereiche bilden auch Lebensraum für Brutvögel.

2.2.3 Schutzgut Boden

2.2.3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Warschau-Berliner-Urstromtal.

Der Versiegelungsgrad ist im Plangebiet hoch und liegt bei 73%.

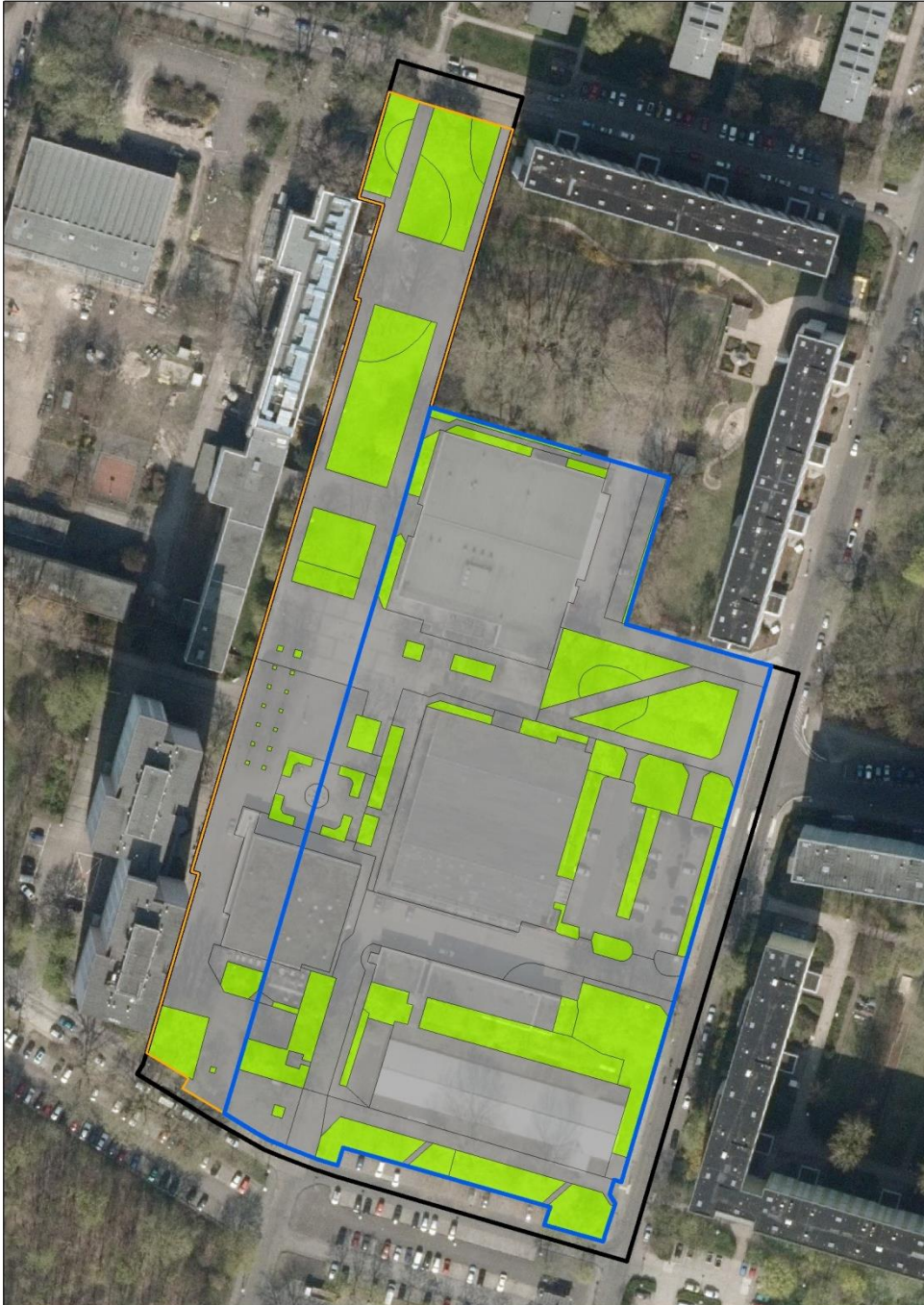


Abb. 5: Versiegelte (grau) und unversiegelte Flächen (grün) im Bestand im Bereich des geplanten Baugebietes (blaue Linie) und in der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gelbe Linie)

Im gesamten Plangebiet liegen auch außerhalb der versiegelten Flächen extrem stark veränderte Bodenverhältnisse vor. Die Naturnähe ist sehr gering. Es handelt sich um eine Siedlungsfläche auf Talsand, zum Teil auf Aufschüttungsböden. Die im Plangebiet vorherrschende Bodengesellschaft ist Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol. Die Böden sind

insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die fünf Bodenfunktionen (Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Archivfunktion für die Naturgeschichte) geprägt.

Das Plangebiet liegt laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ im sog. Unerheblichkeitsbereich. Es handelt sich um Böden ohne besondere Anforderungen. Es gelten die allgemeinen Anforderungen des gesetzlichen Bodenschutzes.

2.2.3.1.1. Altlasten

Die Vorhabenträgerin hat eine Anfrage zur Altlastenauskunft zum Grundstück beim Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Lichtenberg gestellt. Mit Schreiben vom 26.02.2016 teilt dieses mit, dass das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert sei. Es gäbe nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten für dieses Grundstück.

2.2.3.1.2. Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine präventive Untersuchung vor baulichen Maßnahmen ist im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.2.3.1.3. Empfindlichkeit

Die Veränderungsempfindlichkeit wird für die bereits versiegelten Flächen als gering bewertet. Für die unversiegelten Flächen ist die Veränderungsempfindlichkeit zwar höher, aber auch nur als mittel zu bewerten, da auch hier von überformten Böden auszugehen ist.

Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Entwässerung besteht im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit, da durch die Nutzungsgeschichte bereits Verdichtungen bedingt sind.

2.2.4 Schutzgut Wasser

2.2.4.1 Bestand

Für das Schutzgut Wasser ist die Lage des Plangebietes im Warschau-Berliner-Urstromtal prägend. Dementsprechend ist der Flurabstand des Grundwassers hoch und liegt bei 3,0-4,0 m.

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Das Gebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes würden sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht halten. Dies ist im Bestand überwiegend nicht mehr gegeben. Hierzu zählen die stark versiegelten Flächen. Auf den unversiegelten Flächen ist von naturnäheren Verhältnissen auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann dort versickern und verdunsten. Über den Baumbestand kann ein Teil des Niederschlags verdunsten.

2.2.4.2 Empfindlichkeit

Die Veränderungsempfindlichkeit ist für die Teile des Plangebietes, die versiegelt sind und daher einen naturfernen Wasserhaushalt aufweisen, als gering zu bewerten. Im Bereich der unversiegelten Flächenanteile mit Vegetationsbestand ist die Veränderungsempfindlichkeit höher.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

2.2.5.1 Bestand

Die versiegelten Flächen im Plangebiet, die einen Flächenanteil von 73% im Bestand einnehmen, wirken sich negativ auf das Schutzgut Klima aus. Im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünverbindung ist aufgrund des Baumbestandes von relativ günstigen klimatischen Verhältnissen auszugehen. Tags zeigt sich daher auch eine große Spannweite auftretender Belastungen. Es befinden sich belastete Bereiche und im Umfeld von Bäumen

auch entlastende Bereiche im Plangebiet. Die Belastungssituation wird gutachterlich als insgesamt günstig eingeschätzt (GeoNet 2017). Außerhalb des Plangebietes strömt Kaltluft mit einem mäßigen Kaltluftvolumenstrom über den Grünzug entlang des Hönower Weges. Das Plangebiet wird hingegen nicht durch Kaltluft überstrichen, so dass es keine besondere klimatische Funktion als Luftaustauschbereich zugunsten angrenzender Siedlungsbereiche im näheren Umfeld hat (GeoNet 2017).

Das Plangebiet zeigt vereinzelt die für versiegelte Flächen typischen Überwärmungserscheinungen auf (GeoNet 2017). Die nächtliche Abkühlung ist hier gering. Der Versiegelungsgrad und die Bebauungsdichte spiegeln sich deutlich im nächtlichen Temperaturfeld wider. Die im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld vorliegende nächtliche Wärmebelastung ist insgesamt dennoch als gering bis mäßig einzuordnen.

2.2.5.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verlust des Baumbestandes, da dieser sich klimatisch ausgleichend auswirkt.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

2.2.6.1 Bestand

Das Plangebiet wird östlich, südlich und nördlich durch die Dolgenseestraße begrenzt. Südlich befindet sich eine große Stellplatzanlage. Östlich wird das Plangebiet durch mehrgeschossige Wohnbebauung in Plattenbauweise begrenzt. Im nördlichen Bereich schließen niedrigere Gebäude an.

Das Plangebiet wird durch die Gestaltung der 70er Jahre geprägt. Damals wurde am südlichen Rand von Friedrichsfelde ein Wohngebiet aus 10-geschossigen Wohnschreibern und 18/21-geschossigen Doppelhochhäusern in industrieller Bauweise errichtet. Zur Versorgung wurde ein damals typisches Zentrum aus einem „Dienstleistungswürfel“, einer Kaufhalle“ und einer „Clubgaststätte“ errichtet. Die „Kaufhalle“ wird durch einen eingeschossigen Verbrauchermarkt gebildet, der zentral im Gebiet liegt. Östlich davon befinden sich Stellplatzflächen. Nördlich des Verbrauchermarktes verläuft ein Teil einer Fußwegeverbindung in Richtung Platz. Der Platz vor dem Verbrauchermarkt wird geprägt durch Vegetation in Hochbeeten, einen Springbrunnen sowie alleearartige Baumbepflanzungen am Rand. Südlich des Platzes befindet sich ein Gebäude, in das eine Apotheke und eine Jugendeinrichtung integriert sind. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch ein langes Garagengebäude geprägt, das durch Strauchvegetation gefasst wird.

Nach Norden ist eine promenadenartige Grünverbindung prägend.

Insgesamt ist der Zustand des Plangebietes altersbedingt etwas verschlissen. Die Wegebeläge sind uneinheitlich, teilweise gepflastert, teilweise asphaltiert. Die Einfassungen der Hochbeete sowie Platten und Asphalt sind teilweise durch Wurzeln der Bäume gehoben. Während der Platz und die Grünverbindungen trotz der altersbedingten Schäden einen aufgeräumten Eindruck hinterlassen, ist der Bereich südlich des Verbrauchermarktes und des Jugendzentrums wenig attraktiv. Hier befinden sich ein Garagengebäude und einige Abstellflächen, die das Stadtbild negativ prägen.

2.2.6.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderung des Platzes und der Grünverbindungen in das Gebiet, da diese deutliche Schäden aufweisen.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.2.7.1 Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

2.2.7.2 Empfindlichkeit

Es besteht keine bzw. eine geringe Veränderungsempfindlichkeit in Bezug auf Kulturgüter- und Sachgüter.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE. Aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE hat eine Größe von ca. 2,9 ha. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohngebietsnutzung im Geschosswohnungsbau mit Nahversorgung zu schaffen. Es sind zwei Geschosswohnungsbauten geplant. Der nördliche Teil der Bebauung ist wesentlich kleiner. Sie besteht aus einem langen in Ost-West-Richtung verlaufenden Riegel und einen kurzen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Riegel. Die südlich der promenadenartigen Erschließung geplante Bebauung umschließt bis auf eine schmale Öffnung an der Westseite einen gesamten Block. Im Blockinneren ist ein Teil des Gebäudes nur eingeschossig ausgebildet und wird extensiv begrünt.

Das Konzept sieht vor, die bestehenden Grünverbindungen als Struktur zu erhalten. Die Ost-West-Grünverbindung wird nach Süden auf die Höhe der Mellenseestraße verlagert. Die neue Erschließung ist breiter als die bestehende Verbindung und wird für den Kfz-Verkehr geöffnet. Die Nord-Süd-Verbindung bleibt sowohl in Lage als auch Dimensionierung erhalten. Die Ost-West-Grünverbindung wird durch die geplante Bebauung und Bäume, die alleetartig gepflanzt werden sollen, gefasst.

Das Baugebiet hat eine Größe von 19.813 m². Geplant ist eine Baukörperausweisung mit einer maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 7.925 m², die durch ein Nutzungsmaß (GRZ) von 0,4 abgebildet wird. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Diese sogenannte Zweit-GRZ wird in der Regel in der Umweltprüfung zu Grunde gelegt, um ein Maß für die künftige Versiegelung durch Nebenanlagen zu erhalten. In der Freiflächenplanung wird aber ersichtlich, dass die zukünftige Versiegelung wesentlich mehr Flächen umfassen wird. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Zuwegungen zum Gebäude nicht in die Berechnung der Nebenanlagen einfließen. Für die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird der genauere Wert aus der Freiflächenplanung zu Grunde gelegt. Demnach wird die Planung eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von 14.079 m² aufweisen.

Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt.

2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

2.3.1.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Anlagebedingt werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Erholungsfunktion vorbereitet. Das Plangebiet selbst hat im Bestand eine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Im Vordergrund steht hier die Verbindungsfunktion. Diese Verbindung wird weiterhin bestehen. Allerdings ist hier eine Erschließung vorgesehen, die mit Autos befahrbar ist. Hieraus entsteht eine Beeinträchtigung. Die Aufenthaltsqualität wird reduziert. Durch die Aufwertung der Nord-Süd-Verbindung und die Schaffung von Aufenthaltsbereichen in diesem Bereich können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Auf den südlich des Plangebietes verlaufenden Grünen Hauptweg des Landes Berlin hat die Planung keine Auswirkungen.

Die bioklimatische Situation verschlechtert sich nicht. Der Anteil an vegetationsbestandenen Flächen erhöht sich im Bereich des Baugebietes und im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Der bioklimatisch wirksame Baumbestand wird im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhalten.

Nur in einem sehr geringen Teil des Plangebietes (weniger als 3% des Plangebietes) treten Windkomfortprobleme auf. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes entsteht eine erhöhte Turbulenz durch Düseneffekte zwischen der geplanten Bebauung und dem bestehenden Hochhaus. Gutachterlich wurde bewertet, dass die Windkomfortkriterien hier lokal zwar nicht

eingehalten werden, das aber keine Gefahr oder beschränktes Risiko auf Fußgängerniveau besteht und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Durch die Planung kommt es zu einer Verschattung der bestehenden Wohngebäude im Plangebiet. Es wurden drei Tage untersucht: 21. Dezember, 21. März und 21. Juni. Bei tiefstehender Sonne im Winter werden die Ostfassaden der Gebäude 1 und 2 teilweise bis 11 Uhr durch die geplanten Hochhäuser verschattet. Die unteren Geschosse an der Westfassade von Gebäude 4 liegen den gesamten Tag über im Schatten des Neubauvorhabens. Am 21. März verursachen die geplanten Hochhäuser eine Verschattung der unteren Geschosse an der Ostfassade der beiden westlichen Bestandshochhäuser bis 10 Uhr. Ab 17h. wird das Gebäude 3 verschattet und die Ostfassaden der Gebäude 5 und 6 ab 16 Uhr. Zum Zeitpunkt des Sonnenhöchststandes am 21. Juni erfolgt nur eine geringfügige Intensivierung der Verschattung der Ostfassaden der umliegenden Bestandsgebäude (Müller-BBM 2017).

Insgesamt beeinträchtigt die durch das Vorhaben ausgelöste Verschattung der Bestandsgebäude die derzeit hohe Qualität des Standortes in dieser Hinsicht. Es entsteht insgesamt eine Licht-Schatten-Situation, wie sie für verdichtete Wohnstandorte in Metropolen typisch ist.



Abb. 6: Auszug Untersuchung Schattenwurf (Müller BBM 2017)

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch zusätzliche Verkehre möglich. Es ist mit einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr durch die geplante Wohngebiets- und Nahversorgungsnutzung zu rechnen. Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens infolge des Bauvorhabens kommt es an der Bestandswohnbebauung zu einer Zunahme der Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht. Der Hauptanteil ist auf die Zunahme der Verkehrszahlen zurückzuführen. Dabei werden die im Lärmaktionsplan Berlin definierten gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht, aber nicht überschritten.

Das Ausmaß der schallbedingten Beeinträchtigungen wird im Kapitel III.3.5.2 erläutert.

Baubedingte Auswirkungen z.B. durch Lärm und Stäube sind nicht dauerhaft und damit als nicht erheblich zu bewerten.

2.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen zu erwarten. Die bestehenden Biotope werden vollständig überformt. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt entstehen anlagebedingt dennoch keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die Biotope von geringer Wertigkeit sind. Das Nutzungsmaß für das gesamte Plangebiet verringert sich gegenüber dem Bestand sogar etwas im Bereich des Baugebietes. Für das Grundstück ist eine Baukörperausweisung geplant, die einem Nutzungsmaß von 0,4 GRZ entspricht. Gemäß Freianlagenplanung wird zukünftig eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von 14.079 m² erfolgen. Im Bestand ist das Gebiet zu 15.122 m² versiegelt. Durch die Planung ergibt sich eine Reduzierung der Versiegelung um 1.043 m².

Die bauliche Inanspruchnahme konzentriert sich auf den zentralen Teil des Plangebietes. Die Gehölzbestände im Bereich der Nord-Süd-Verbindung können so erhalten werden, so dass in diesen Bereichen erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden können.

Gemäß Vorhabenplanung werden 4.527 m² gärtnerisch angelegt. Im Bestand sind laut Biotoptypenkartierung 4.708 m² Vegetation bestanden. Das eingeschossige Gebäude soll zu 70% extensiv begrünt werden. Dies entspricht 683 m². Damit werden insgesamt zukünftig 5.210 m² Flächen Vegetation bestanden sein. Das sind 502 m² mehr Fläche als im Bestand.

Im Bereich der Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung werden zukünftig mehr begrünte Flächen vorhanden sein. Von den bestehenden versiegelten Flächen werden 1.141 m² Flächen entsiegelt und gärtnerisch angelegt. In diesem Bereich ist von Verbesserungen auszugehen.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine faunistische Erfassung. Es wurden ganzjährig geschützte Lebensstätten, einige Freibrüter sowie jagende Fledermäuse festgestellt (Teige 2016). Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt, obwohl die Bebauung Potenziale aufweist. Aufgrund der fortschreitenden Abnahme an geeigneten Fledermausquartieren im Siedlungsbereich durch Sanierung und Abbruch, sollten auch potentiell geeignete Strukturen nicht ersatzlos beseitigt werden. Es wird daher vorgeschlagen, dass im Zuge notwendiger Ersatzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden auf dem Gelände, auch Fledermauskästen mit angebracht werden.

Alle Niststätten dürfen erst zerstört werden, wenn eine Befreiung vorliegt und die Nist- bzw. Lebensstätten nicht besetzt sind. Abbruch-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sollten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober-Ende Februar durchgeführt werden. Sollte das nicht möglich sein, ist eine Baubegleitung durch eine Fachperson erforderlich, die das Gelände vor Abbrucharbeiten auf besetzte Nist- und Lebensstätten kontrolliert. Der Ersatz erfolgt durch Anbringung künstlicher Niststätten, die am neu errichteten Gebäude durchgeführt werden müssen (Teige 2016).

Für die Freibrüter werden Strukturen im Bereich der Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung erhalten, dies wirkt sich positiv aus. Es werden auch Gehölzstrukturen neu geschaffen. Auch diese bieten Lebensräume für die Freibrüter.

Betriebs- und baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.3.1.3 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden entstehen, bezogen auf das Plangebiet, anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgte auf der Grundlage des Freiflächenplans. Im Vorhabengebiet erfolgt eine Baukörperausweisung, die einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht. Gemäß textlicher Festsetzung kann diese durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Diese sogenannte Zweit-GRZ wird in der Regel in der Umweltprüfung zu Grunde gelegt, um ein Maß für die künftige Versiegelung durch Nebenanlagen zu erhalten. In der Freiflächenplanung wird aber ersichtlich, dass die zukünftige Versiegelung wesentlich mehr Flächen umfassen wird. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Zuwegungen zum Gebäude nicht in die Berechnung der Nebenanlagen einfließen. Für die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird der genauere Wert aus der Freiflächenplanung zu Grunde gelegt. Demnach wird die Planung eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von 14.079 m² aufweisen.

Im Bestand ist der Bereich des Baugebietes zu 15.122 m² versiegelt. Durch die Planung ergibt sich eine geringere Versiegelung als im Bestand.

Grundstück (in m²)	19.813	
Flächen	versiegelte und befestigte Flächen	Vegetation bestandene Flächen
Baugebiet (in m ²)	15.122	4.708
Anteil am Grundstück	76%	24%

Tab. 2: Versiegelung im Bestand im Baugebiet

Flächen		
Versiegelung durch Hauptanlagen	7.965	m ²
Versiegelung durch Nebenanlagen und Zuwegungen gemäß Freiflächenplan	6.312	m ²
Versiegelung gesamt	14.079	m²
Versiegelung Bestand	15.122	m ²
Neuversiegelung	-1.043	m²

Tab. 3: Vergleich Versiegelung Bestand und Planung im Baugebiet

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Bestand zu 67% versiegelt. Zu der Fläche werden keine Festsetzungen getroffen. Eine grünteprägtete Gestaltung ist gemäß Vorhabenplanung angedacht, so dass auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden entsteht. Gemäß Vorhabenplanung werden zum Teil Flächen entsiegelt und gärtnerisch angelegt. Der Anteil an versiegelten Flächen ist nach Vorhabenplanung geringer als im Bestand und liegt bei 51 %. Damit werden zukünftig 1.141 m² weniger Flächen versiegelt sein als im Bestand.

Grundstück (in m²)	7.400	
Flächen	versiegelte und befestigte Flächen	Vegetation bestandene Flächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.964	2.436
Anteil am Grundstück	67%	33%

Tab. 4: Versiegelung im Bestand im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen		
Versiegelung gesamt	3.823	m²
Versiegelung Bestand	4.964	m ²
Neuversiegelung	-1.141	m²

Tab. 5: Vergleich Versiegelung Bestand und Planung im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für das gesamte Plangebiet ergibt sich zukünftig eine geringere Versiegelung von 2.184 m². Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bezogen auf dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

2.3.1.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser entstehen anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen. Im Vorhabengebiet wird der Anteil an versiegelten Flächen abnehmen. Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es wird auf einer Fläche von 683 m² eine extensive Dachbegrünung angelegt. Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit keine Verschlechterung im Bereich des Baugebietes, da der Anteil an vegetationsbestandenen Flächen und damit der Flächen, die einer Versickerung bzw. Verdunstung zur Verfügung stehen, höher sein wird.

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein hoher Anteil an vegetationsbestandenen Flächen vorgesehen, die auch zukünftig zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser beitragen werden. Gegenüber dem Bestand wird der Vegetationsanteil erhöht. Es ist daher auch hier von Verbesserung gegenüber dem Bestand auszugehen.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.

2.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Planung entstehen anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Geländeklima. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nur gering beeinflussen. Die Auswirkungen wurden gutachterlich als gering bis mäßig eingeschätzt (GeoNet 2017). Im Bereich des Baugebietes verringert sich der Versiegelungsgrad und erhöht sich der Anteil an vegetationsbestandenen Flächen um rund 1.000 m². Durch die Planung erfolgt der Verlust eines Teils des Baumbestandes. Es sind neue Bäume im Bereich der promenadenartigen Erschließung geplant. Die Planung bezieht sich auf einen Bereich, der im Bestand bereits bebaut war. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist durch einen hohen Grünflächenanteil geprägt. Dieser ist höher als im Bestand. Die Bestandsbäume werden erhalten, so dass in diesem Bereich keine negativen Wirkungen auf das Geländeklima zu erwarten sind. Es ist eher von Verbesserungen auszugehen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen führen ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer zeitweisen bioklimatischen Belastung. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Über das Plangebiet hinaus sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

2.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch die Planung wird die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert. Es ist anzunehmen, dass durch die Neubebauung bzw. Neuordnung der Geländestrukturen eine Verbesserung des Gesamteindrucks eintritt.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Beeinträchtigungen sind daher nicht gegeben.

2.3.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf Wechselwirkungen vor.

2.3.1.9 Erheblichkeit der Auswirkungen

Die zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	Veränderungen der Erholungssituation Beeinträchtigung durch Verkehrslärmbelastungen	-
Pflanzen	Verlust von Biotopen und Bäumen	-
Tiere	Veränderungen/ Verlust von Teillebensräumen besonders geschützter Arten Veränderung von Artenzusammensetzungen	-
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelungen	-
Wasser	Verschlechterung des lokalen Wasserhaushalts Gewässerbelastung	-
Klima/ Luft	Veränderungen des Kleinklimas durch Erhöhung der Versiegelung Verlust klimawirksamer Vegetation	-
Landschaft	Beeinträchtigung von Gestaltstrukturen und ortsbildprägender Elemente	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkung	Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen	-

Bewertungen: + Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen erforderlich
- Beeinträchtigung nicht erheblich

Tab. 6: Zusammenfassende Bewertung Erheblichkeit

2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes nicht weiter signifikant erhöhen.

Die Planung führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen. In Teilen erfolgt eine Aufwertung gegenüber dem Bestand. Durch die Planung wird der Anteil an Grünflächen zumindest im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhöht.

2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.4.1 Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3

BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Im Baugebiet werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet bzw. können diese durch Maßnahmen vermieden werden. Die geplante Versiegelung ist geringer als die Bestandsversiegelung (1.043 m²). Die Vegetation, die planbedingt beseitigt wird, wird durch gleichwertige Vegetation ersetzt. Es wird eine extensive Dachbegrünung auf 683 m² angelegt. Zukünftig werden 502 m² Flächen mehr Vegetation bestanden sein im Bereich des Baugebietes.

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der Anteil an Vegetationsflächen gemäß Vorhabenplan um 1.141 m² erhöht. Flächen werden entsiegelt. Es werden keine erheblichen Eingriffe durch die Planung vorbereitet bzw. diese können vermieden werden in dem gleichwertige Flächen neu angelegt werden bzw. Bäume erhalten werden.

2.4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Vor der Zerstörung oder Blockade von Nist- oder Zufluchtsstätten muss, aufgrund der Verbote des § 44 BNatSchG, die Anzahl vorhandener Nist- und Ruhestätten geschützter Arten, die bei den Baumaßnahmen beseitigt werden, bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zur Anzeige gebracht werden. Für die wegfallenden Niststätten werden Ersatzniststätten neu geschaffen.

Für die Niststätten der Freibrüter gilt laut Aussage des Fachgutachters, dass die lokalen Populationen im räumlich ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze nicht beeinträchtigt werden.

Der Planung stehen dann keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

2.4.3 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet wurde der Baumbestand aufgenommen, der gemäß Baumschutzverordnung geschützt ist. Geschützt sind alle Laubbäume jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Vor Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO beim Bezirk Lichtenberg zu stellen. Wird der Fällung zugestimmt, sind die Bäume gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung auszugleichen.

Im Plangebiet wurden 127 Bäume kartiert, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (November 2016) würden 71 Bäume nicht erhalten werden. Es wären dann 123 Bäume zu ersetzen. Gegenwärtig sind nur 45 Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Die Bäume, die nicht im Plangebiet gepflanzt werden können, sind monetär auszugleichen. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag zu übernehmen.

Zehn Bäume wurden mit Genehmigungen vom 24.01.2017 und vom 04.04.2017 bereits gefällt. Die Neupflanzungen der 13 Ersatzbäume gemäß Bescheid sind im Bereich der Wohnhöfe nachzuweisen.

2.4.4 Geplante Maßnahmen

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

2.4.4.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Maßnahmen werden zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

- Gärtnerische Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Extensive Dachbegrünung des eingeschossigen Gebäudes.

2.4.4.2 Regelungen im Durchführungsvertrag

- Überwiegender Erhalt des Baumbestandes in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Freiflächenplan,

- Ersatzpflanzung von mindestens 45 Bäumen gemäß Freiflächenplan und unter Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt. Der darüber hinausgehende Bedarf an Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume kann monetär gemäß § 6 der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) ausgeglichen werden,
- Errichtung von 44 Nistkästen für Vögel,
- Errichtung von 6 Nistkästen für Fledermäuse.

2.4.4.3 Bauzeitenplanung

Durch eine Bauzeitenplanung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

2.4.4.4 Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Die Verwendung von erneuerbaren Energien ist nicht Gegenstand der Planung.

Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz Treibstoff sparerer, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Durch die Entwicklung zu einem Wohngebiet werden zusätzliche Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A und 11, 11A sowie die angrenzende Fußgänger Verbindung Flur 411, Flurstück 240 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde wurde am 22.12.2009 der Bebauungsplan 11-51 aufgestellt. Der Bebauungsplan 11-51 wurde nun eingestellt. Parallel dazu soll für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A, 11, 11A sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen Flur 411, Flurstücke 172 und 240 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-120 VE nimmt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-51 Bezug und ergänzt die Fläche um das Flurstück 172, um die Erschließung der geplanten Gebäude von Süden aus zu sichern. Abweichend zum Bebauungsplan 11-51 ist nun eine Wohnnutzung vorgesehen.

Der Bebauungsplan 11-51 sah verschiedene Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen vor, die aufgrund der Neuplanung nicht übernommen werden. Für das Vorhaben werden ein angemessener Grünanteil sowie der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen insbesondere im Bereich des Rad- und Fußwegs (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) durch den Freianlagenplan als Anlage zum Durchführungsvertrag gesichert. Dieser ist mit den entsprechenden Fachämtern abgestimmt.

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da gegenüber vorangegangenen Planungen das Nutzungsmaß reduziert wurde.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

3.1.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umwelt-

prüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen für die Umweltprüfung bilden weiterhin der Digitale Umweltatlas Berlin, Vor-Ort-Begehung, faunistische Kartierung, Luftbilddauswertungen sowie die Biotoptypenkartierung.

3.1.2 Faunistische Erfassung

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und der Baum- und Heckenbestand wurden am 07.04., 06.05., 08.06. und am 14.07.2016 auf vorhandene Nist- und Lebensstätten geschützter Arten untersucht. Die Begehung erfolgte am Tag durch Kontrolle des gesamten Gebäudebestandes unter Einsatz von Fernglas und Endoskop und für die Fledermauserfassung in der ersten Nachthälfte unter Einsatz eines Fledermausdetektors (Teige 2016). Bei der Erfassung traten keine Schwierigkeiten auf, die die Aussagen der Erfassung einschränken würden.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird bzw. diese vermieden werden können. Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen unwahrscheinlich ist.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE hat eine Größe von ca. 2,9 ha und liegt im Bezirk Lichtenberg. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A-C, 9, 9A-G und 11A sowie die westlich angrenzende Fläche Flur 411, Flurstück 286. Das Baugrundstück hat eine Größe von 19.813 m².

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohngebietsnutzung im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Im Erdgeschoss soll ein Nahversorgungszentrum integriert werden. Westlich des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt.

Das Baukonzept für das Baugrundstück orientiert sich hinsichtlich Gebäudehöhen und -formen an der umgebenen Wohnbebauung. Es ist eine 10-geschossige Bebauung geplant. Ein Gebäudeteil ist eingeschossig geplant und soll extensiv begrünt werden. Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung wird aufgegriffen und in Form einer promenadenartigen Erschließung neu gestaltet. In den Erdgeschosszonen sollen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden. Es ist eine Kita geplant. Auf dem Grundstück sind 53 ebenerdige Stellplätze sowie 70 weitere innerhalb des Gebäudes geplant.

Im Baugebiet ist eine Baukörperausweisung geplant, die einem Nutzungsmaß von 0,4 GRZ entspricht. Dies entspricht 7.965 m². Gemäß Freiflächenplan wird eine Versiegelung von 14.079 m² vorbereitet. Die überbaubare Fläche des vorliegenden Plangebietes soll als Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum" festgesetzt werden. Im Bestand sind im Gebiet 15.122 m² versiegelt. Durch die

Planung ergibt sich eine geringere Versiegelung als im Bestand. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Bestand zu 67% versiegelt. Der Anteil an versiegelten Flächen ist nach Vorhabenplanung geringer als im Bestand und liegt bei 51 %. Damit werden zukünftig 1.141 m² weniger Flächen versiegelt sein als im Bestand. Für das gesamte Plangebiet ergibt sich zukünftig eine geringere Versiegelung von 2.184 m².

Die Planung führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter bzw. erhebliche Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Die überwiegenden Gehölze im Bereich der Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung werden erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Das Dach des eingeschossigen Gebäudes wird extensiv begrünt.

Seit mehreren Jahren bestehen Bemühungen, das Gebiet zu entwickeln. Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Gegenüber vorangegangenen Planungen wurde das Nutzungsmaß reduziert.

Für die Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen sind keine Maßnahmen vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen unwahrscheinlich ist.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE soll gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden Ziele der Planung schaffen: die Versorgung der Bevölkerung mit innenstadtnahem, gut erschlossenem Wohnraum, die Sicherung von Flächen für die Nahversorgung sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten zur öffentlichen Durchwegung des Gebietes gesichert werden.

Die überbaubare Fläche des vorliegenden Plangebietes soll als Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum" festgesetzt werden.

Das Maß der Nutzung soll die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Geschossfläche und die Gebäudehöhe (Oberkante) bestimmt werden. Eine erweiterte Baukörperausweisung soll die Umsetzung des geplanten Vorhabens sichern.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Grünfestsetzungen, wie Pflanzgebote und Dachbegrünung vermindern die Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft und sichern ein lebenswertes Wohnumfeld.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-120 VE als Wohnbaufläche, Typ W 2 (GFZ bis 1,5), dar. Diese Darstellung wird in der aktualisierten Arbeitskarte des Flächennutzungsplans mit Stand Juni 2016 fortgeführt. Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP, Amtsblatt vom 28.09.2017, S. 4633 ff.) sind Bauflächen im FNP dann als Wohnbauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE der Fall.

Weiterhin sind den vier Typen von Wohnbauflächen des FNP gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als ein Strukturmerkmal Dichtestufen zugeordnet (W1: GFZ über 1,5; W2: GFZ bis 1,5; W3: GFZ bis 0,8; W4: GFZ bis 0,4). Diese GFZ-Angaben sind Obergrenzen des jeweiligen Strukturtyps. Sie kennzeichnen damit die prägende, vorhandene oder geplante bauliche Dichtestruktur. Bezogen auf die tatsächlich festzusetzenden Baugebiete sind die Dichtestufen grundsätzlich als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten, um den gewünschten Strukturtyp entwickeln zu können. Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, bleiben davon unberührt, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt.

Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche W2 umfasst große Teile der umgebenden Quartiere des Ortsteils Friedrichsfelde. Da sich das Vorhaben in Gestalt, Höhe und Kubatur an der umgebenden, prägenden Bebauung orientiert, und eine substantielle Veränderung des der Wohnbaufläche zugeordneten Nutzungsmaßes – bezogen auf das Baugrundstück im Kontext seines Umfeldes – nicht zu erwarten ist, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar.

Hinsichtlich der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP können Flächen kleiner als 3 ha abweichend von den Darstellungen des FNP entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (Entwicklungsgrundsatz 1). Diesem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen: Der Bebauungsplan setzt ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum fest. Das Baugebiet liegt mit einer Größe von rund 2 ha deutlich unterhalb dieser Schwelle. Das Vorhaben dient laut textlicher Festsetzung Nr. 2 vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE entspricht somit den Entwicklungsgrundsätzen.

Im Kapitel III.3.3.5 werden die städtebaulichen Ziele und Erfordernisse besonders dargelegt. Mit Schreiben vom 02.05.2016 wurden die zuständige Abteilung II C Städtebau und Projekte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beurteilt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE aus dem FNP entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Verpflichtung der Vorhabenträgerin

Die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gegenüber dem Nutzungskonzept eine gewisse Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. geringfügige Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf eine Rechtssicherheit wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag durch den dort anliegenden Projektplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Angelehnt an: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

3.2 Art der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A-C, 9, 9A-G und 11A ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ festzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf setzt damit kein Baugebiet nach den §§ 2–11 BauNVO, sondern ein Baugebiet im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB fest. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und den Regelungen der BauNVO freigestellt.

Die Zweckbestimmung wird durch die textliche Festsetzung konkretisiert und die vorhabenbezogene Entwicklung präzisiert. Das für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Maß der Konkretisierung wird gewahrt, da nur eine geringe Bandbreite baulicher Nutzungsmöglichkeiten im Vorhabengebiet zugelassen wird.

Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum" hat eine Ausdehnung von ca. 19.813 m².

Die Zweckbestimmung „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ soll unter anderem Wohnflächen, eine Kindertagesstätte mit Außenspielflächen sowie anwohnerbezogene Spiel- und Freiflächen ermöglichen. Die Lage der Kita im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers wird im Projektplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, konkretisiert

Die Planung von Wohnnutzung dient der Sicherung von Wohnraum in innenstadtnaher, gut erschlossener Lage. Wohnverträgliches Gewerbe soll eine feinkörnige Nutzungsmischung und urbane Wohnqualitäten ermöglichen. Das Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum wird auf das Erdgeschoss der geplanten Gebäude begrenzt.

Die Zweckbestimmung „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ dient neben der Entwicklung von Wohnnutzung der Entwicklung großflächigen als auch kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen sowie von Räumen für wohnungsnaher Dienstleistungsangebote. Dies soll die Versorgung des geplanten Quartiers sowie des umgebenden Wohn-

bestands sichern. Angestrebt wird eine Mischung aus Einzelhandel (strukturprägender Nahversorger, kleinteiliger Facheinzelhandel), Dienstleistungseinrichtungen sowie das Zentrum ergänzenden Funktionen (Gastronomie und Arztpraxen).

Im südwestlichen Bereich des südlichen Baukörpers ist eine Wiedereröffnung des bereits im Plangebiet ansässigen Restaurants geplant. Diesem zugeordnet ist die Nutzung von angrenzenden Freiflächen als Außengastronomiefläche mit dem Zweck der Bewirtschaftung der Gäste im Freien. Ebenfalls soll dieser Betrieb ein zusätzliches, wintergartenähnliches eingeschossiges Bauwerk erhalten, das weitere Sitzplätze vorhält.

Sowohl dieses eingeschossige Bauwerk als auch die Fläche für die Außengastronomie werden zeichnerisch festgesetzt.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb wäre generell nur in Kerngebieten oder in hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Einer Ausweisung als Kerngebiet oder Sondergebiet steht wiederum der hohe Anteil von Wohnnutzung entgegen.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen die städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen. Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind dann anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die zulässige Geschossfläche des geplanten Verbrauchermarkts liegt mit 2.500 m² über dieser Grenze. Da im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht von der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum vorliegenden Planungsstand gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken bestehen, ist eine entsprechende Prüfung nicht vorzunehmen. Die GL führt dazu aus, dass kein Widerspruch der Planungsabsicht zu den Zielen der Raumordnung besteht, da es sich beim Vorhaben um eine Einzelhandelseinrichtung handeln soll, die auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich anbietet und deren gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 5.000 m² nicht überschreitet.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe äußerte im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aus handelsstruktureller Sicht keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Das Baugebiet „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.

In den Gebäuden sind Wohnungen zulässig. In den Erdgeschossen sind folgende weitere Nutzungen zulässig:

- *großflächige Einzelhandelsbetriebe,*
- *sonstige Einzelhandelsbetriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB

3.2.1 Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht in einem städtischen Kernbereich, weshalb die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht dem Integrationsgebot aus dem Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B entspricht. Da es sich jedoch um Einzelhandelseinrichtungen handeln soll, die überwiegend der Nahversorgung dienen, wäre deren Errichtung unter Berücksichtigung der in Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B angegebenen Schwellenwerte für die vorhabenbezogenen Verkaufsflächen und die nahversorgungsrelevanten Sortimente ausnahmsweise zulässig. Im Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B wird die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der städtischen Kernbereiche als ausnahmsweise zulässig erklärt, wenn sie der Nahversorgung in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich dienen, die gesamte vorhabenbezogene Ver-

kaufsfläche 5.000 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden (nach Tabelle 4 Nummer 1.1 „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ des LEP B-B).

Laut Ausführungsvorschrift Einzelhandel sollen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Baugebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur dann entwickelt werden, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) erforderlich sind und wenn keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Als großflächig werden Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² definiert.

Der zulässige Nahversorger zählt mit seinem Angebot gemäß der Anlage 1 der Berliner AV Einzelhandel 2014 zu den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind demnach zentrenrelevante Sortimente, die dem täglichen und kurzfristigen Bedarf dienen. Wegen des kurzfristigen Beschaffungsrhythmus sollen diese Waren möglichst wohnortnah in den zentralen Versorgungsbereichen und insbesondere in den Nahversorgungszentren zur Verfügung stehen.

Die Sortimentsliste Berlin definiert unter anderem die folgenden zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung (Anhang I AV Einzelhandel):

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Übrige zentrenrelevante Sortimente im Sinne der AV Einzelhandel (Anhang I) sind ebenfalls zulässig, sofern sie einen Anteil der Verkaufsfläche von 25 % nicht überschreiten.

Die im „Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ zulässigen Sortimente werden nach Art und Umfang beschränkt, um potenziell problematische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu begrenzen, das Warenangebot zu gewährleisten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Festsetzungen sichern die Zentrenverträglichkeit der im Bebauungsplan 11-120 VE zulässigen Einzelhandelseinrichtungen und deren Übereinstimmung mit den Maßgaben des StEP Zentren 3 und der AV Einzelhandel sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Berlin Lichtenberg 2016.

3.2.2 Begrenzung der Verkaufsfläche

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Berlin Lichtenberg 2016 bewertet das bestehende Nahversorgungszentrum Dolgensee-Center hinsichtlich seiner Gesamtverkaufsfläche von rund 1.240 m² als auch der Angebotsbreite und -tiefe seiner Branchenstrukturen als defizitär: Das Zentrum Dolgensee-Center erfülle derzeit nicht die für ein Nahversorgungszentrum vorgesehenen Versorgungsfunktionen.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums insbesondere für die umgebenden Geschosswohnungsbauten wird im Zentren- und Einzelhandelskonzept eine Erhaltung des Standorts und Erhöhung der Anzahl der ansässigen Fachgeschäfte im Rahmen einer Neuentwicklung befürwortet. Durch das Vorhaben würden so die an ein Nahversorgungszentrum gestellten Anforderungen rechtlich erfüllt. Als Entwicklungsziel werden vom bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Berlin Lichtenberg 2011 maximal 3.500 m² Verkaufsfläche gesetzt. Das bezirklich definierte Entwicklungsziel dient als Maßstab für die Begrenzung der Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE. Das Vorhaben sieht eine Verteilung von 1.900 m² Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel (Verbrauchermarkt) und weitere 1.500 m² für den sonstigen Einzelhandel vor.

Das Vorhaben überschreitet den Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche und ist daher als großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. der Berliner AV-Einzelhandel zu bewerten. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts auf 1.900 m² beschränkt. Um eine umfassende Versorgung des geplanten Quartiers als auch der Nach-

barschaft zu sichern, ist die Errichtung größerer Verkaufsstätten als die üblichen Nahversorger des täglichen Bedarfs im allgemeinen Wohngebiet mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche je Einheit erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den Gebäuden mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ ist im Erdgeschoss ein großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² zulässig.

Es sind folgende zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung zulässig:

- *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren*
- *Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel*
- *Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobbedarf.*

Übrige zentrenrelevante Sortimente gemäß Anhang I der Ausführungsvorschrift über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel 2014) sind zulässig, sofern der Anteil der Verkaufsfläche, auf der sie angeboten werden, 25 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich am Vorhaben und an der Umgebung. Das Maß der Nutzung soll durch die zulässige Grundfläche als zeichnerischer Teil der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (erweiterte Baukörperausweisung) sowie durch die zulässige Geschossfläche und Gebäudehöhe (Oberkanten) bestimmt werden.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung eines Baugebietstyps. Aus diesem Grund sind die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenzen, die auf festgesetzte Baugebiete Bezug nimmt, zwar für das Baugebiet nicht anwendbar, bieten aber eine Orientierung.

Aufgrund des hohen Wohnanteils entspricht das geplante Baugebiet am ehesten einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	ca. 7.965 m ²
zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	ca. 7.965 m ² + ca. 2.616 m ² = ca. 10.581 m ²
GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO	0,4
GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	0,53
zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO	ca. 63.000 m ²
GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO	3,17

Tab. 7: Kennziffern des B-Plans nach BauNVO – Stand 17.07.2017, Werte gerundet bzw. gekürzt

Der Vorhabenbereich umfasst derzeit eine gegenüber früheren Planungsständen verkleinerte Fläche, was eine Veränderung der städtebaulichen Kennzahlen zur Folge hat.

Ursprünglich (vgl. Abb. 7) befanden sich lediglich die Flächen A und E im Eigentum der Vorhabenträgerin, während die Flächen B, C und D als Zukauf erworben und in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück bilden sollten.

Angesichts der sich konkretisierenden Freiraumkonzeption der Nord-Süd-Verbindung, deren Herstellung mit Ausnahme des Rad- und Fußweges in Verantwortung der öffentlichen Hand liegen wird, wurde dies jedoch verworfen. Als Baugrundstück wird nun eine verkleinerte Fläche angesetzt, die lediglich die Flächen A, B und C umfasst (vgl. Abb. 8). Die Notwendigkeit zum Kauf der in der künftigen Nord-Süd-Verbindung liegenden Fläche durch die Vorhabenträgerin entfiel damit, während die bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin befindliche Fläche D im Zuge einer Flurbereinigung dem Land Berlin übertragen werden soll.

Für die somit im Baugebiet liegenden Grundstücke (A+B+C) wurde eine Gesamtfläche von 19.832 m² ermittelt. Nach Prüfung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur korrigierte sich dieser Wert auf 19.813 m².

Gegenüber früheren Planungsständen erhöhte sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 3,17. Diese Veränderung der städtebaulichen Kennzahlen ist klarstellend also nicht das Resultat einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen, sondern der Verkleinerung der Bezugsfläche.

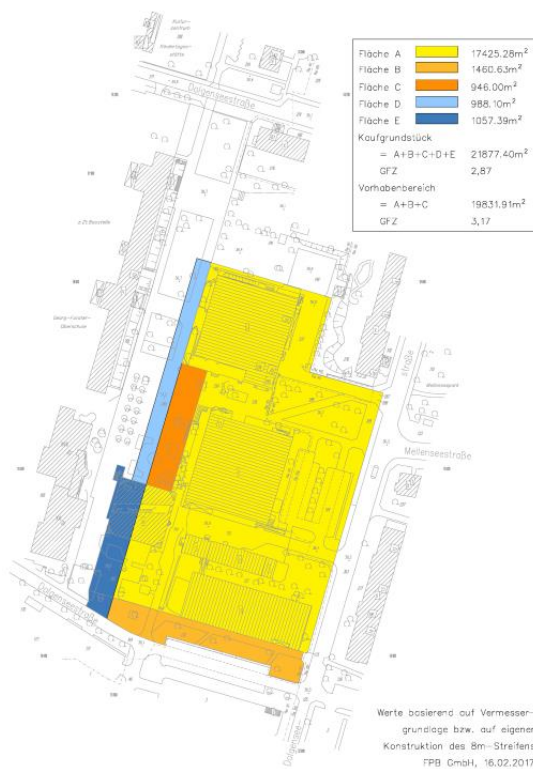


Abb. 7 und 8: Vorhabenbereich, wie er sich als Ergebnis aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB entwickelt hat

3.3.1 Grundfläche (GR) / Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die im Sinne des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässige Grundfläche wird zeichnerisch durch eine erweiterte Baukörperausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die Baukörperfestsetzung basiert auf der im Konzept festgelegten Grundfläche. Die Baugrenzen können durch Bauteile geringfügigen Ausmaßes wie Licht- und Entlüftungsschächte sowie Vordächer, die nach der Bauordnung für Berlin in der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt rund 7.965 m². Dies entspricht bezogen auf das Baugrundstück einer GRZ von 0,4.

Das geplante Baugebiet entspricht aufgrund der geplanten Nutzungen am ehesten einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze für das bauliche Nutzungsmaß (GRZ 0,4) wird durch die Planung somit nicht überschritten.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich der gemäß § 6 Abs. 6 der Bauordnung für Berlin in den Abstandsflächen zulässigen vortretenden Bauteile und Vorbauten festgesetzt.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO

3.3.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Der Charakter des geplanten Baugebiets entspricht mit Blick auf die geplanten Nutzungen maßgeblich einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Hier ist festzustellen, dass die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO planermöglichte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für ein urbanes, kompaktes Wohnquartier mit integrierter Gewerbenutzung in innenstadtnaher Lage vergleichsweise gering ist.

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.813 m², von denen ca. 7.965 m² bebaut sind und ca. 2.616 m² für Nebenanlagen i.S. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Anspruch genommen werden, die ihrerseits eine GRZ von 0,13 generieren und auf die insgesamt zulässige GRZ angerechnet werden müssen. In der Summe ergibt sich somit eine faktische GRZ von 0,53.

Die insgesamt zulässige Grundfläche, die durch Hauptanlagen in Anspruch genommen werden kann, darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ohne weitergehende Regelungen im Bebauungsplan um 50 % überschritten werden. Dies würde für das Baugebiet eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 bedeuten. Diese GRZ von 0,6 wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Um die Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers zu sichern, sollen die Flächen für oberirdische Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs zeichnerisch festgesetzt werden (siehe 3.7.4 Oberirdische Stellplätze/Tiefgaragen). Gemäß Bauordnung für Berlin sind ferner zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück herzustellen. Diese werden zum überwiegenden Teil innerhalb der Gebäude untergebracht werden, ein Teil wird jedoch auch auf den nicht unter- und überbauten Grundstücksflächen realisiert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Vorhabengebiet sind für beide Baukörper jeweils 10 Vollgeschosse geplant. Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung. Weitere Geschosse oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (Staffelgeschosse) sind nicht vorgesehen. Aufgrund der Festsetzung der Grundfläche als Baukörperausweisung und der Festsetzung der Höhe der Oberkante OK wird auf eine textliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

3.3.4 Geschossfläche (GF) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche gebaut werden darf.

Die Geschossfläche (GF) ergibt sich aus der zulässigen bebaubaren Grundfläche multipliziert mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Planung für die Fläche des Verbrauchermarkts im rückwärtigen Gebäudebereich auf einer Fläche von 975 m² ebenso wie für den überdachten Bereich der Außengastronomie im südlichen Baukörper von rund 60 m² eine lediglich eingeschossige Bebauung vorsieht und die Bebauung in den obersten Geschossen an einer Stelle aus Gründen der Einhaltung von Abstandsflächen zur benachbarten Bebauung in geringem Maße zurückspringt.

Somit ergibt sich eine Geschossfläche von 7.723 m² für die Erdgeschosse zuzüglich 6.684 m² mal 9 Obergeschosse, was einer Geschossfläche von insgesamt rund 67.900 m² entspricht. Diese Geschossfläche würde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden.

Bei einer „reinen Baukörperausweisung“ sind rechnerisch in den bebaubaren Flächen innenliegende Balkone enthalten, die ansonsten bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt blieben. Daher sieht das Vorhaben selbst eine geringere Geschossfläche von rund 62.950 m² vor, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 19.09.2017 als Anlage zum Durchführungsvertrag gesichert und, aufgeteilt auf die Baukörper, im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Bei einer Größe des Baugrundstücks von rund 19.813 m² ergibt sich somit eine Geschossflächenzahl von 3,17.

Die Geschossfläche verteilt sich auf rund 56.250 m² Wohnnutzung einschließlich Kita und rund 6.700 m² Gewerbenutzung. In überwiegend kleinen und mittleren Wohnungsgrößen des geplanten Vorhabens sollen ca. 690 Mietwohnungen entstehen. Die Gewerbeflächen sollen vorrangig durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 2.500 m² und einer Verkaufsfläche von 1.900 m² sowie sonstigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 3.200 m² genutzt werden. Ferner sind Dienstleistungsbetriebe, Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Arztpraxen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe geplant.

Das geplante Baugebiet entspricht aufgrund der geplanten Nutzungen am ehesten einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) liegt für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 1,2. Diese Obergrenze kann nach § 17 Abs. 2 BauNVO in der Fassung vom 20.09.2013 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet. Es wird durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO sichergestellt, dass durch die erzielbare GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

3.3.5 Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans nicht zwingend an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und an die Regelungen der BauNVO gebunden.

Da den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt, sollen diese dennoch analog angewendet werden.

Eine Überschreitung der zulässigen GFZ ist gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig. Die Überschreitung muss „durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“.

Für die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die folgenden städtebauliche Gründe vor:

3.3.5.1 Schaffung innenstadtnahen Wohnraums

Die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im preisgünstigen Segment ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (vgl. § 1 Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbVO)). In den nächsten Jahren ist vor allem aufgrund des prognostizierten starken Bevölkerungszuwachses der Stadt mit einer weiteren Verschärfung der Situation zu rechnen. Der weiteren Verknappung und damit Teuerung von Wohnraum muss u.a. durch forcierten Wohnungsneubau entgegengewirkt werden. Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums wird von der neuen Landesregierung als vorrangiges stadtentwicklungspolitisches Ziel verfolgt.

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 wird der Süden des Bezirks Lichtenberg als einer der Schwerpunkte im Stadtgebiet Berlins genannt, der im Zeitraum bis 2015 den größten Zuwachs der Haushaltszahlen zu verzeichnen haben wird (vgl. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, S. 64).

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner innenstadtnahen Lage als Standort für den Wohnungsneubau. Vor diesem Hintergrund haben sich die Entwicklungsvorstellungen des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE gegenüber dem eingestellten Bebauungsplan 11-51 erheblich geändert. Der Bebauungsplan 11-120 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit ca. 690 Wohneinheiten sowie für Gewerbeflächen. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

25 % der Wohnungen des Vorhabens werden so geplant, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Berlin förderfähig sind.

Durch das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wird ein wesentlicher Beitrag zu diesem Ziel geleistet und das Baugrundstück optimal ausgenutzt. Die Berücksichtigung des dringenden Wohnungsbedarfs und des vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplans spiegelt sich so in der städtebaulichen Planung wider.

3.3.5.2 Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 11-120 VE dient neben der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit innenstadtnahem Wohnraum auch der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung des geplanten Quartiers als auch der Nachbarschaft.

Um eine umfassende Versorgung zu sichern, ist die Errichtung einer größeren Verkaufsstätte als der übliche Nahversorger des täglichen Bedarfs mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche je Einheit erforderlich. Daher werden neben dem zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 2.500 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 3.200 m² sowie weitere Gewerbebetriebe zur verbrauchernahen Versorgung ermöglicht.

3.3.5.3 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen ist unter anderem bedingt durch das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE zu Grunde liegende

städtebauliche Konzept. Dieses nimmt Bezug auf die Bestandssituation der Umgebung. Die Kubatur und Höhe der geplanten Gebäudekörper orientiert sich mit zehn Vollgeschossen an den Gebäudehöhen der Umgebung. Durch ihre Anordnung wird ein baulich klar erkennbares Zentrum geschaffen, das im gemäß den Prinzipien des ortstypischen Städtebaus der 1970er Jahre konzipierten Quartiers strukturell zur Gliederung beiträgt und ihm durch seine Funktion als Nahversorgungszentrum einen angemessenen Mittelpunkt gibt.

Durch die Anordnung und Kubatur der Baukörper wird das Gebiet baulich strukturiert und gegliedert und ergänzt die vorhandene Bebauung im Umfeld.

Auf den umliegenden Grundstücken werden in Teilen bei gleicher Gebäudehöhe Geschossflächenzahlen von 2,0 bis zu 3,0 erreicht. Die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan 11-120 VE erzielbare bauliche Dichte bewegt sich mit einer GFZ von 3,17 in dieser Größenordnung. Im Hinblick auf die Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes ist das angestrebte Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet in städtebaulicher Hinsicht angemessen.

3.3.5.4 Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden/Vorrang der Innenentwicklung

Im Sinne einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme sollen für die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum vorrangig bereits genutzte und infrastrukturell gut erschlossene Grundstücke genutzt werden.

Entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen geben, ist eine hohe Ausnutzung von innerstädtischen und innenstadtnahen Bebauungspotenzialen städtebaulich geboten. Dieser Vorrang erfüllt die Forderung des § 1a Abs. 1 BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Da das Plangebiet allseitig gut an das Buslinienetz angebunden ist und in fußläufiger Entfernung ein S-Bahnhof liegt, unterstützt die Erschließung der Bauflächen die gesamtstädtische Strategie der Vermeidung zusätzlichen motorisierten Verkehrs. Die durch das städtebauliche Konzept ermöglichte Nutzungsmischung von Wohnen und verbrauchernaher Versorgung trägt ebenfalls hierzu bei.

3.3.5.5 Immissionsschutzaspekte

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen ist weiterhin städtebaulich erforderlich, um insbesondere für den südlichen Baukörper eine geschlossene Bebauung zu ermöglichen, wodurch eine lärmabschirmende Wirkung für das Innere des Baublocks insbesondere gegen den Schienenverkehrslärm aus südlicher Richtung entsteht.

3.3.5.6 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Zur baulichen Dichte ausgleichend wirkt sich die unmittelbare Nähe des Plangebiets zu den Grünflächen Mellenseepark und dem Grünzug entlang der Bahntrasse mit Spiel- und Sportangeboten aus. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen Fuß- und Radwegeverbindungen gesichert werden, die zu einer besseren Vernetzung des Gebietes mit seiner Umgebung beitragen. Insgesamt weisen das Gebiet und seine Umgebung eine hohe Erholungs- und Freiraumqualität auf. Es ist zudem gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kulturzentrum, eine Kinderbetreuungsstätte, eine Jugendfreizeitstätte, eine Grundschule und eine Sekundarschule. Durch das Vorhaben wird der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen zunehmen. Innerhalb des Vorhabengebiets ist eine gebäudeintegrierte Kinderbetreuungsstätte geplant.

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten Wohnungen und Arbeitsstätten sowie die Auswirkungen von Immissionen.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen von Fachgutachten hinsichtlich Schall, Verkehr, Verschattung und Besonnung, Windkomfort und Klimaökologie untersucht.

3.3.5.6.1 Schall

Wesentliche Schallquellen, die auf das Vorhaben im Plangebiet wie auch auf das umgebende Quartier einwirken, sind vor allem die südlich des Plangebiets verlaufenden Schienenwege, der Straßenverkehr der das Plangebiet umschließenden, ringförmig verlaufenden Dolgenseestraße sowie die prognostizierten Geräusche, die auf die im Plangebiet vorgesehenen Gewerbebetriebe zurückzuführen sind.

Ausgehend von den im Plangebiet geplanten Nutzungen wird seine Schutzwürdigkeit der geplanten Bebauung als Allgemeines Wohngebiet beurteilt, da der Anteil des Gewerbes für eine Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach den Maßstäben eines Mischgebiets zu gering ist. Auch die umliegende Bestandsbebauung wird hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als Allgemeines Wohngebiet beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind 55 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts für Verkehr bzw. 40 dB(A) für Gewerbe.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine unbedingt einzuhaltenden Grenzwerte, ihre Unterschreitung liegt jedoch gemäß BImSchG im Interesse gesunder Wohnverhältnisse. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

3.3.5.6.2 Verkehr

Das Vorhaben sichert durch sein städtebauliches und freiräumliches Konzept attraktive und einem Nahversorgungszentrum angemessene Möglichkeiten zur Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung gewahrt. Die entstehenden zusätzlichen rund 2.500 Wege des Autoverkehrs täglich können ohne Probleme über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Zwar ergeben sich auf einigen Streckenabschnitten höhere Verkehrsbelastungen, die allerdings im allgemein verträglichen Rahmen bleiben und mit dem Charakter eines baulich verdichteten allgemeinen Wohngebiets vereinbar sind.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf wird nicht durch entsprechende Flächen im Bereich des Bebauungsplans 11-120 VE abgedeckt. In fußläufiger Entfernung sind jedoch ausreichend freie Kapazitäten in bestehenden öffentlichen Stellplatzanlagen in der Umgebung vorhanden. Diese werden nicht über ihre Kapazität hinaus belastet.

Der als Privatstraße ausgewiesene Boulevard zwischen den Baukörpern mitsamt den dem Gewerbe zugeordneten Stellplätzen bietet hinsichtlich der Nutzungen ein gewisses Konfliktpotenzial zwischen Anwohnern und Kunden. Da das Ordnungsamt nicht für eine solche Privatstraße zuständig ist, müssen hier vonseiten der Vorhabenträgerin Maßnahmen ergriffen werden, die eine Minimierung der Konflikte bewirken. Der als Kundenparkplatz konzipierte Bereich muss eindeutig vom öffentlichen Straßenland getrennt werden. Die Regelungen der StVO finden dort keine Anwendung und die Regulierung des Verkehrs erfolgt im Ermessen der späteren Eigentümerin.

3.3.5.6.3 Verschattung und Besonnung

Die künftige Belichtung beider projektierter Neubauten wurde in einer Verschattungsstudie (Müller-BBM, Bericht Nr. M133014/08 „Tageslichtsimulation in Regelräumen/Neubau“, Februar 2017) untersucht.

Methodisch wurde die Beleuchtungsstärke durch Tageslicht unter Berücksichtigung der Verschattung durch Neubauten, Bestandsbauten sowie durch Bepflanzung in einem dreidimensionalen Modell simuliert und gemäß den Anforderungen der DIN 5034 („Tageslicht in Innenräumen“) bewertet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die DIN 5034 in Berlin keine eingeführte und damit geltende baurechtliche Norm ist. Da hinsichtlich der Beurteilung der Besonnungssituation von (Wohn-)gebäuden in Bebauungsplanverfahren keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bestehen, wird die DIN 5034 jedoch aufgrund ihrer grundsätzlichen Aussagekraft herangezogen.

Um eine belastbare Aussage zur Eigenverschattung des Vorhabens treffen zu können, wurden beispielhaft drei Räume beider Gebäudeteile ausgewählt, die in stark eigenverschatteten Fassadenbereichen liegen und für das Vorhaben typische Abmessungen und Fenstergrößen aufweisen. Maßgeblich für die Bewertung ausreichender Besonnung in Innenräumen ist der Tageslichtquotient. Dieser beschreibt das prozentuale Verhältnis der Innenbeleuchtungsstärke an einem bestimmten Punkt im Raum zur vorhandenen horizontalen Außenbeleuchtungsstärke. Gemäß DIN 5034-1 muss dieses Verhältnis in Wohnräumen bis 50 m² mindestens $D_{\min} = 0,75 \%$ und im Mittel $D_{\text{mittel}} = 0,9 \%$ betragen.

Aus der Simulation geht hervor, dass diese Grenzwerte in den drei untersuchten Räumen nicht unterschritten werden ($D_{\min} =$ wenigstens $0,9 \%$, $D_{\text{mittel}} =$ wenigstens $1,2 \%$). Somit werden die Anforderungen der DIN 5034 an den mittleren und minimalen Tageslichtquotienten nach aktuellem Planungsstand eingehalten und alle untersuchten Räume ausreichend mit Tageslicht belichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet.

3.3.5.6.4 Windkomfort

Zur Prüfung der Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Windkomfort (GEO-NET Umweltconsulting, Februar 2017) erarbeitet. Im Rahmen der Windanalyse wurde das lokale Windfeld in der großräumigen Umgebung des Bebauungsplans 11-120 VE für den Ist- und Plan-Zustand analysiert. Die gutachterliche Stellungnahme zum Windkomfort soll Aufschluss darüber geben, ob die Aufenthaltsqualität in den verschiedenen Nutzungsbereichen durch mangelnden Windkomfort eingeschränkt wird und ob Gefährdungspotential durch Starkwind besteht.

Für den Windkomfort ist der Einfluss der veränderten Flächennutzung und insbesondere der Gebäudehöhen bedeutsam, darüber hinaus wird auch der Einfluss der Vegetationshöhen und -struktur berücksichtigt. Im Rahmen der Windanalyse wurden neben Stundenmittelwerten der Windgeschwindigkeit auch Böen mit einer Andauer von 10 Sekunden ausgewertet. Für die Gutachterliche Stellungnahme zum Windkomfort wurde die geplante Bebauung des Bebauungsplans 11-52, die im Norden an das Vorhaben anschließt, mit berücksichtigt.

In einem geringen Teil des Vorhabengebietes gibt es Windkomfortprobleme, die weniger als 3 % der bewerteten Fläche ausmachen. Ursache für die Windkomfortprobleme in 3 % des Vorhabengebietes ist eine erhöhte Turbulenz durch Umströmungs- und Düseneffekten zwischen der im Vergleich zur Umgebung teils höheren geplanten Bebauung und dem direkt im Westen angrenzenden Doppelhochhaus. Die Turbulenzen führen in diesem Bereich zu größeren Windgeschwindigkeiten am Boden und zu einer höheren Überschreitungshäufigkeit der mittleren Windgeschwindigkeit. Der Windkomfort ist hier etwas schlechter als im Ist-Zustand. Die Kriterien für den Windkomfort der Kategorie A (keine Windkomfortprobleme zulässig) werden hier nicht eingehalten. Es ist allerdings auch darauf zu verweisen, dass es in Deutschland aktuell keine verbindlichen Bewertungskriterien für eine Beurteilung des Windkomforts gibt.

Eine Gefahr oder ein beschränktes Risiko durch Wind auf Fußgängerniveau liegt gemäß der angewandten Richtlinie im Beurteilungsraum und der näheren Umgebung nicht vor. Wenngleich die Windkomfortkriterien stellenweise nicht eingehalten werden, sind trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Der Windkomfort in den unterschiedlichen Nutzungsbereichen kann mittels lokaler Windschutzmaßnahmen, z.B. durch Heckenpflanzungen, verbessert werden.

3.3.5.6.5 Klimaökologie

Ein weiteres PrüftHEMA der Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die klimaökologische Situation (Klimaökologisches Fachgutachten, GEO-NET Umweltconsulting, Januar 2017). Im klimaökologischen Fachgutachten werden die möglichen Effekte auf das Stadtklima durch die geplante Nutzungsänderung verbal-argumentativ beurteilt.

Ausgangspunkt für die Ermittlung der klimatischen Zusammenhänge ist als worst case-Betrachtung eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen sowie lufthygienischen Belastungen einhergeht. Während diesen Rahmenbedingungen können nächtliche Kalt- und Frischluftströmungen aus innerstädtischen Grün- und Brachflächen zum Abbau einer Wärmebelastung in den überwärmten Siedlungsflächen beitragen.

Da ein erholsamer Schlaf nur bei günstigen thermischen Bedingungen möglich ist, spiegelt die Beurteilung des Bioklimas weniger die thermische Beanspruchung des Menschen im

Freien wider, als vielmehr die positive Beeinflussbarkeit des nächtlichen Innenraumklimas. Insgesamt betrachtet beeinflussen Versiegelungsgrad und Bebauungsdichte der einzelnen Grundstücke deutlich das nächtliche Temperaturfeld. Die ermittelte nächtliche Wärmebelastung im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld ist dabei als gering bis mäßig einzuordnen.

Zur Bewertung der Tagsituation wird sich auf außenklimatische Bedingungen bezogen. In der Planungshinweiskarte Stadtklima wird für die Zuordnung einer ungünstigen thermischen Situation am Tage aus Vorsorgegesichtspunkten ein Schwellenwert von 34°C angewendet. Zum Beurteilungszeitpunkt 14 Uhr zeigt sich, dass die auftretende Wärmebelastung am Tage vor allem über die Verschattung beeinflusst wird. Die Belastungssituation im Plangebiet ist bezüglich der Wärmebelastung tagsüber als günstig einzuordnen.

Den lokalen thermischen Windsystemen kommt eine besondere Bedeutung beim Abbau von Wärme- und Schadstoffbelastungen größerer Siedlungsräume zu. Die potenzielle Ausgleichsleistung einer Grünfläche als Kaltluftentstehungsgebiet resultiert dabei aus der Geschwindigkeit und der Mächtigkeit (d.h. der Höhe der Kaltluftschicht) der Kaltluftströmung. Das Planareal wird nicht von Kalt-/Frischlufte überstrichen, so dass es keine besondere klimatische Funktion als Luftaustauschbereich zugunsten angrenzender Siedlungsflächen im näheren Umfeld hat.

Als Gesamteinschätzung kann die thermische Situation innerhalb des überplanten Grundstücks während sommerlicher Wetterlagen als „günstig“ eingestuft werden. Dieser Gesamteinschätzung liegen die günstigen Bedingungen in den Nachtstunden sowie eine günstige Situation am Tage zugrunde. In der Planungshinweiskarte ist dieser Kategorie „günstig“ u.a. der folgende Hinweis zugeordnet:

„Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“).“

Die bioklimatische Situation im näheren Umfeld ist dagegen eher weniger günstig ausgeprägt. Eine ebenfalls günstige Situation liegt noch nördlich der Mellenseestraße vor.

Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche in der Dolgenseestraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt ferner, dass die Durchlüftung der umgebenden Siedlungsflächen voraussichtlich nur in einem geringen Maße beeinflusst wird. In Anbetracht des thermisch eher gering belasteten Umfeldes sind die lokalklimatischen Auswirkungen als gering bis mäßig einzuschätzen. Planungsbedingte Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

Im Klimaökologischen Fachgutachten werden ferner Hinweise zur Verringerung der Wärmebelastung in den Siedlungsflächen sowie zur Aufenthaltsqualität im Freien gegeben. So wird darauf verwiesen, dass sich durch eine hohe Grünausstattung und die Verwendung von hellen Baumaterialien die Reflexion des Sonnenlichtes (Albedo) erhöhen lässt, so dass ebenerdig versiegelte Flächen oder auch Fassaden stärker zurückstrahlen. Dadurch bleiben sie kühler und nehmen damit insgesamt weniger Wärmeenergie auf. Zudem zählen zu den weiteren effektiven Maßnahmen, um die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen, Dach- und Fassadenbegrünung. Letztere wirkt zweifach positiv auf einen Gebäudebestand ein, da einerseits durch die Schattenspende die Wärmeeinstrahlung am Tage reduziert wird und andererseits über die Verdunstungskälte des Wassers Wärme abgeführt wird. Darüber hinaus mindert eine Begrünung die Schallreflexion und damit die Lärmbelastung und kann zu einem gewissen Grad Stäube und Luftschadstoffe binden. Allerdings können nur relativ niedrige Gebäude (< 5 m) mit Dachbegrünung zu einem im bodennahen Bereich positiven Abkühlereffekt beitragen. Eine intensive Begrünung sowohl des Straßenraums als auch des geplanten Quartiers mit Bäumen steigert die Aufenthaltsqualität im Freien beträchtlich, da somit große beschattete Bereiche geschaffen werden. Damit wird auch das Gehen/Radfahren im Schatten ermöglicht. Ein weiteres klimaausgleichendes Gestaltungselement können Brunnenanlagen in den Platzbereichen bzw. Freiflächen darstellen. Insbesondere die Temperaturspitzen können kleinräumig durch die durch Wasserflächen erzeugte Verdunstungskälte reduziert werden und die Aufenthaltsqualität im Freien verbessern.

3.3.5.7 Fazit

Aus den zuvor aufgeführten Gründen ist die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen im Baugebiet städtebaulich gerechtfertigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Planfall gewahrt.

3.3.6 Höhe baulicher Anlagen und Oberkanten (OK)

Die Höhe des geplanten Gebäudes soll durch Festsetzung von Oberkanten (OK) gemäß § 18 BauNVO begrenzt werden. Die Höhenangabe soll in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des innerhalb des Vorhabengebiets unterschiedlichen Geländenniveaus wird für den südlichen Vorhabenbereich als Bezugspunkt 36,5 m ü NHN und für den nördlichen Bereich 37,0 m ü NHN genommen, auf die sich das Konzept bezieht.

Um die 10 Vollgeschosse zu ermöglichen, werden für die Oberkante des obersten Vollgeschosses 31,1 m zugelassen. Dies entspricht einer Oberkante von 67,6 m ü NHN für das südliche Gebäude und 68,1 m ü NHN für das nördliche Gebäude.

Der im südlichen Baukörper gelegene, rückwärtige Bereich des Verbrauchermarkts erfordert ebenso wie der Wintergarten der Außengastronomie an der südwestlichen Ecke eine Höhe von 5,25 m, was einer Oberkante von 41,8 m ü NHN entspricht.

Durch Festsetzen der Gebäudehöhe wird eine eindeutige Möglichkeit zur Bestimmung und Beurteilung der Abstandsflächen ermöglicht.

3.3.6.1 „Erdrückende“ Wirkung von Hochhäusern auf die bestehende Nachbarbebauung

Aufgrund der angestrebten Höhe der Gebäude von maximal 31,1 m werden gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 BauO Bln Hochhäuser ermöglicht. Gebäude dieser Höhe können eine "erdrückende" Wirkung entfalten.

Eine "erdrückende" Wirkung von Hochhäusern wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich "die Luft nimmt", wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder das Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird.

Es gilt der Grundsatz, dass die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften indiziert, dass im Regelfall von einer erdrückenden Wirkung für die Neubebauung nicht ausgegangen werden kann. Das ist hier der Fall. Zudem orientiert sich die Bebauung an der Dimension der benachbarten Gebäude. Die Bebauung ist durch Promenade und Boulevard geöffnet. Zur westlich angrenzenden Bebauung ist der südliche Block ebenfalls unterbrochen, so dass nicht von einem Riegel ausgegangen werden kann. Eine "erdrückende Wirkung" ist somit nicht zu erwarten.

3.3.6.2 Begrenzung technischer Aufbauten

Oberhalb der zulässigen Oberkante sind technische Aufbauten (z.B. Lüftungs- und Solaranlagen) zulässig, sofern sie bei einer Höhe von maximal 2,5 m um mindestens 1 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, wodurch die technischen Aufbauten optisch von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Hiervon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten, die bündig mit der Fassade abschließen können, sofern das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 der Berliner Bauordnung eingehalten wird.

Auf der Fläche A, der hofseitigen Dachfläche des großflächigen Nahversorgers, ist die zulässige Überschreitung der Oberkante durch technische Aufbauten flächenmäßig beschränkt. Aufgrund der Gestalt des Vorhabens ist die Fläche A allseitig von den darüber liegenden Geschossen einsehbar. Dieser Bereich wird deshalb aus dem Anwendungsbebereich der textlichen Festsetzung ausgenommen. Durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass technische Anlagen und Aufbauten gemäß

dem neuesten Stand der Technik errichtet werden. Hiermit sollen vermeidbare Störungen, die durch ihren Betrieb hervorgerufen werden, vermieden werden.

Auf der Fläche B, der Dachfläche der eingeschossigen, auskragenden Erweiterung des Gästebereichs eines Gastronomiebetriebs, sind technische Aufbauten nicht vorgesehen. Sie werden daher ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Mit Ausnahme der Flächen A und B können oberhalb der festgesetzten Oberkanten Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Austrittsbauwerke, Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1 m von den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) zurückbleiben. Davon ausgenommen sind die Aufzugsüberfahrten, die auch bündig mit der Baugrenze des darunter liegenden Geschosses zulässig sind, sofern sie nicht zur Überschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung für Berlin führen.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die überbaubare Fläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Sinne einer erweiterten Baukörperausweisung definiert werden. Diese Baukörperausweisung ist für die Wahrung des konkreten Vorhabenbezugs erforderlich. Ihr liegt die im Konzept festgelegte Grundfläche zugrunde. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen ist im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BauO Bln möglich.

Im Baugebiet sollen zwei Baukörper durch Baugrenzen definiert werden. Zudem wird ein weiteres Baufeld für den in der Tiefe abweichenden Erdgeschossbereich des südlichen Baukörpers textlich festgesetzt.

Die Baukörperausweisung stellt eine ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln dar, durch die geringere Abstandsflächen festgesetzt werden können. Dies ist hier nicht beabsichtigt. Durch die Festsetzungen werden keine Unterschreitungen von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln ermöglicht.

3.5 Immissions- und Klimaschutz

3.5.1 Schallimmissionen

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (KSZ Ingenieurbüro GmbH, April 2017). Es wurde geprüft, ob die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten schutzbedürftigen Nutzungen mit den vorhandenen und zusätzlich zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen verträglich sind und ob Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 11-120 VE setzt kein Baugebiet nach den §§ 2–11 BauNVO fest, sondern ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB, womit die beabsichtigten Nutzungen konkret beschrieben werden. Hieraus können für das Baugebiet entsprechende Orientierungs- und Richtwerte zur Beurteilung der Immissionsempfindlichkeit wie auch Schutzbedürftigkeit der Nutzungen abgeleitet werden: Aufgrund des weit überwiegenden Anteils der Wohnnutzung am Vorhaben wird die Schutzwürdigkeit der Bebauung im Baugebiet in Anlehnung an § 4 BauNVO wie ein Allgemeines Wohngebiet bewertet. Die Schutzwürdigkeit der benachbarten Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes wurde ebenfalls als die eines Allgemeinen Wohngebiets beurteilt.

Maßgebend für die Schallbelastungen im Planbereich sind der Straßen- und Schienenverkehrs- sowie Gewerbelärm. Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichte schutzbedürftige Wohnnutzung im Plangebiet mit den jeweils einwirkenden Lärmimmissionen verträglich ist und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Für den Verkehrslärm ist bei der städtebaulichen Planung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Diese DIN enthält Vorschriften zur Berechnung der Lärmimmissionen im Wirkungsbereich aller üblichen Lärmquellenarten. Die Beurteilung des Gewerbelärms richtet sich nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

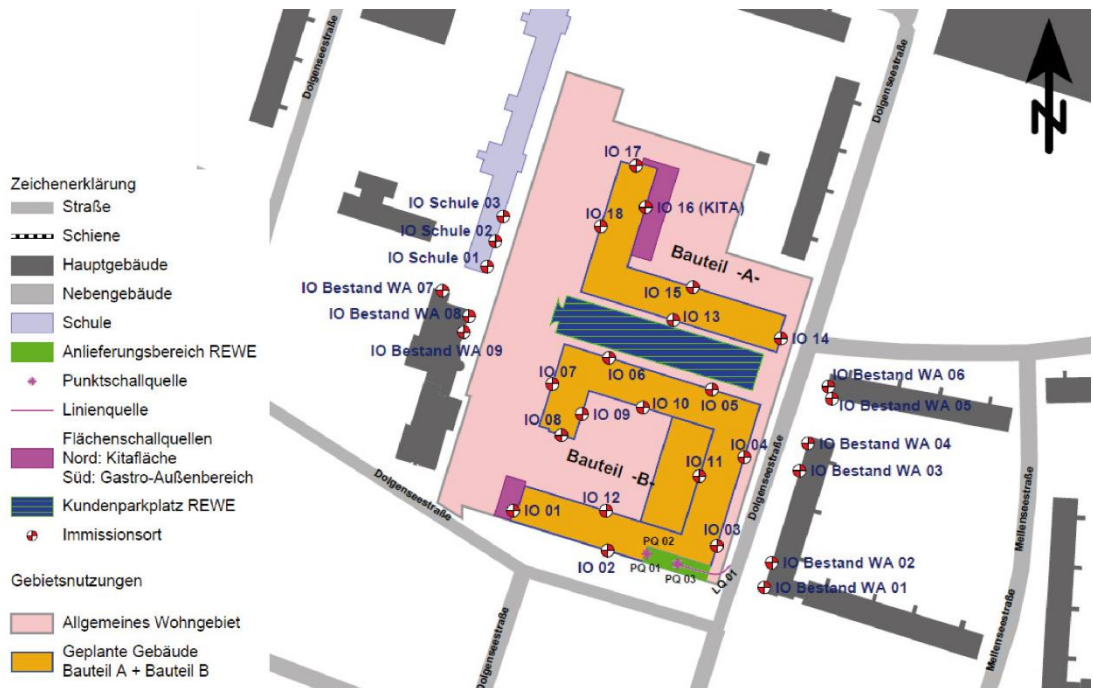


Abb. 9: Lage der zur Lärmbemessung festgelegten Immissionsorte (IO), ohne Maßstab

3.5.2 Verkehrslärm

Die Datenbasis der schalltechnischen Untersuchung bildet das verkehrstechnische Gutachten (FPB, März 2017, aktualisiert August 2017). Diesem wurden die prognostizierten Belastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr in den relevanten Teilen des Straßennetzes entnommen. Hierbei waren die Emissionen des Verkehrs auf der anliegenden Dolgenseestraße ausschlaggebend. Berücksichtigt wurden ferner die für den Planfall errechneten Schallreflexionen zwischen der östlichen Bestandsbebauung südlich der Mellenseestraße und der Ostfassade des geplanten südlichen Baukörpers. Für die Prognose wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den umliegenden Straßen von 30 km/h angesetzt.

Die ermittelten Lärmpegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, die bei städtebaulichen Planungen anzuwenden ist, verglichen.

Die südlich verlaufenden Schienenwege werden als die für das Plangebiet gravierendste Schallquelle angesehen. Als Basis für die Berechnung des Schienenverkehrs wurden Angaben des Verkehrsdatenmanagements der Deutschen Bahn verwendet.

3.5.2.1 Auswirkung außerhalb des Plangebiets

Das Gebiet ist bereits aufgrund des Schienenverkehrs vorbelastet. An den Bestandgebäuden IO Bestand (WA 01 bis WA 06) östlich der Dolgenseestraße werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bereits ohne Vorhaben überschritten. Es wird tags bis zu 58 dB (A) und nachts bis zu 53 dB(A) erreicht. Durch den vorhabeninduzierten Neuverkehr und die Reflexion durch die Neubebauung kann es zu einer Erhöhung zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) kommen.

Der Hauptanteil der Zunahme ist auf die Erhöhung der Verkehrszahlen zurückzuführen. Reflexionen an der geplanten Bebauung haben dabei nur einen marginalen Anteil zwischen 0,1 (dB) A und maximal 1 dB(A).

Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) ist umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten subjektiv gemeinhin als wahrnehmbar. Als bedenklich gelten Pegelerhöhungen aber vor allem dann, wenn sogenannte Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Hierzu müssten 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Diese Schwellenwerte werden vor den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen weder erreicht, noch überschritten. Im Lärmaktionsplan Berlin sind für die Dringlichkeit von Maßnahmen als 2. Stufe 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als gesundheitsrelevanter Schwellenwert genannt. Dieser wird nachts am IO Bestand WA1 und WA2 überschritten.

Aus den Pegelüberschreitungen resultiert jedoch kein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen, da das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV fällt. Es erfolgt kein Bau oder eine wesentliche Änderung einer Straße (im Sinne einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit).

3.5.2.2 Situation im Plangebiet

Die für das Plangebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen unter den zugrunde gelegten Verkehrszahlen der Straßen und Schienenwege Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten Bebauung auf. Es werden Pegel von bis zu 61 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Die Überschreitungen der DIN betragen tags bis 4,2 dB(A) und nachts bis zu 8,8 dB(A). Betroffen sind vor allem die Fassaden zur südlichen und östlichen Dolgenseestraße. Hier wird der Lärmpegelbereich IV erreicht.

3.5.3 Gewerbelärm

3.5.3.1 Lärm durch den Verbrauchermarkt und das kleinteilige Gewerbe

In den Erdgeschosszonen beider Gebäudeteile sind gewerbliche Nutzungen geplant. Im nördlichen Baukörper sollen zum einen kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe und zum anderen wohnungsnaher Dienstleistungen sowie eine Kindertagesstätte untergebracht werden; im südlichen Baukörper sind ein großflächiger Verbrauchermarkt, weitere Flächen für kleinteiliges Gewerbe sowie eine gastronomische Einrichtung einschließlich eines Außenbereichs im südwestlichen Bereich vorgesehen.

Die Ladenöffnungszeiten des Verbrauchermarkts sollen zwischen 7:00 und 22:00 Uhr liegen. Dies wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Auswirkungen des Lärms, der auf die Gewerbenutzungen im Plangebiet zurückzuführen ist, sind gemäß den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beurteilen. Die Berechnung der voraussichtlichen Schallemissionen erfolgte nach Maßgabe der zum jetzigen Planungsstand verfügbaren Daten. Insbesondere für die Abschätzung der Emissionen des Verbrauchermarkts und seiner Außenanlagen wurde, um realistische Annahmen treffen zu können, auf Vergleichswerte von Märkten ähnlicher Konzeption und Dimensionierung zurückgegriffen.

Bei der Betrachtung des durch Gewerbe verursachten Lärms stehen insbesondere die Beurteilungen des großflächigen Verbrauchermarktes sowie der Außenbereich der Gastronomie im südlichen Baukörper im Vordergrund.

3.5.3.2 Anlieferungsverkehr

Die Warenanlieferung ist in das Erdgeschoss des südlichen Baukörpers integriert. Die Zufahrt soll von der südöstlichen Seite des Gebäudes erfolgen.

Maßgeblich für die Schallimmissionen des Lieferverkehrs ist die Ver- und Entsorgung des Verbrauchermarkts. Der Liefer- und Kundenverkehr des kleinteiligen Gewerbes wurde nicht näher betrachtet, da dieser im Vergleich mit der durch den Verbrauchermarkt induzierten Geräusentwicklung untergeordnet ist und eine Vermischung der Verkehre erfolgt.

Für die Prognose wurde auf das Berechnungsmodell der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zurückgegriffen. Für den Verbrauchermarkt wurde eine Belieferung durch vier Lkw pro Tag angenommen.

Nach Einrechnung der Fahr- und Motorengeräusche, aller Be- und Entladevorgänge und dem Standgeräusch von Kühlaggregaten während des Ladevorgangs ergibt sich ein Summenpegel von rund 75 dB(A)/m.

3.5.3.3 Kundenparkplatz

Zwischen den beiden Gebäuden ist eine Parkfläche für den Kundenverkehr des Verbrauchermarkts geplant. Sie hat eine Kapazität von 53 Stellplätzen. Die Einwirkungsdauer durch den Verbrauchermarkt wird für die Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr berücksichtigt.

Die Berechnung der Lärmentwicklung des Kundenparkplatzes erfolgt nach dem allgemein anerkannten Berechnungsmodell des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Bayerische Parkplatzlärmstudie 2007) und beruht auf der Anzahl von täglich 417 Pkw-Bewegungen, welche sich aus der Netto-Verkaufsfläche des Marktes und der täglichen Kundenzahl ableiten lassen.

Aufgrund des Parkplatzverkehrs ist an den angrenzenden Immissionsorten IO 06 (EG) und IO 13 (EG und 1. OG) nur eine geringe Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von etwa 1 dB(A) zu erwarten. Gemäß Punkt 3.2.1 der TA Lärm ist eine solche Überschreitung, sofern sie nicht dauerhaft ist, zu vertreten.

Gemäß TA Lärm sind auch die durch Gewerbeeinrichtungen ausgelösten Mehrbelastungen in der öffentlichen Straßenfläche zu berücksichtigen, sofern keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt (TA Lärm, Pkt. 7.4). Da jedoch eine Vermischung der Verkehre direkt außerhalb der Grenzen des Kundenparkplatzes stattfindet, waren Sie nicht Gegenstand einer weiteren Überprüfung der Grenzwerte.

Die Sammelstelle für Einkaufswagen für den Verbrauchermarkt wird in das Gebäudeinnere integriert und ist somit nicht lärmrelevant.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist für den Verbrauchermarkt eine zusätzliche Einzelfalluntersuchung durchzuführen, um die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sicherzustellen.

3.5.3.4 Haustechnische Anlagen des Verbrauchermarkts

Die Geräuschentwicklung der technischen Anlagen auf den Dach- oder an den Fassadenflächen (Kälte- und Belüftungstechnik) ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete muss eingehalten werden. Durch Regelungen im Durchführungsvertrag und die textliche Festsetzung 6 (Ausschluss von technischen Aufbauten auf der Fläche A) wird dies sichergestellt.

3.5.3.5 Fazit zum Gewerbelärm

Insgesamt kommt es durch den Marktbetrieb unter den zugrunde liegenden Annahmen an den Immissionsorten IO 06 und 13 in den unteren Geschossen am Tag zu einer geringen Überschreitung von 1 dB(A) des Richtwertes für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm. Gemäß Punkt 3.2.1 der TA Lärm ist eine solche Überschreitung, sofern sie nicht dauerhaft ist, zu vertreten. An allen anderen Immissionsorten und auch an der Bestandsbebauung sind unter den angenommenen Bedingungen keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm zu erwarten. Auch in der Nacht werden die Richtwerte eingehalten. Die gemäß TA Lärm zu berücksichtigenden kurzzeitigen Geräuschspitzen führen an keinem Immissionsort zu Überschreitungen des täglichen und nächtlichen Maximalpegelrichtwerts.

Die berechneten Immissionswerte sind nach Erfahrung des Fachgutachters Höchstwerte. Aus diesem Grund besteht hinsichtlich des Gewerbelärms durch den Marktbetrieb kein besonderer Handlungsbedarf. Lediglich die Verträglichkeit der Haustechnik wird durch Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

3.5.4 Emissionen durch die Außengastronomie

Durch die Schallemissionen der Außengastronomie wird der Richtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete am Tag an den Immissionsorten IO 01, 07, 08, 10, 11, 12 sowie an den Immissionsorten IO 08 und 09 um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen am Tag sind auf den Betrieb im Zeitraum zwischen 18:00 und 22:00 Uhr unter Berücksichtigung des Zuschlags von 6 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete zurückzuführen.

Der Immissionsort IO 01 befindet sich direkt an der Schallquelle der Außengastronomie anliegend. Nachts wäre hier eine erhebliche Überschreitung des Richtwerts der TA Lärm um bis zu 25 dB(A) zu verzeichnen. Durch eine Regelung im Durchführungsvertrag wird daher die Nutzung der Außengastronomieflächen ab 22:00 Uhr durch den Betreiber ausgeschlossen.

3.5.5 Emissionen durch die Kindertagesstätte

Der Außenbereich der Kita befindet sich an der östlichen Gebäudeseite des nördlichen Baukörpers. Am Immissionsort IO 16, der unmittelbar am Außenbereich der Kindertagesstätte liegt, liegen die Pegel im Bereich zwischen 52 und 63 dB(A).

Geräuschentwicklungen durch Kindertagesstätten sind aufgrund ihres Charakters als „sozialadäquater Lärm“ in der DIN 4109 und sonstigen Regelwerken von einer Beurteilung ausgenommen.

Die Einrichtung stellt ihrerseits selbst eine schutzbedürftige Nutzung dar. Sie wird durch die Lage ihres Außenbereichs zu der dem Verkehrs- und Gewerbelärm abgewandten Seite des nördlichen Baukörpers ausreichend geschützt.

3.5.6 Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen

Im Ergebnis der Berechnungen sind für das Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten Bebauung zu verzeichnen. Die Überschreitungen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs können jedoch durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz ausgeglichen werden, die im Folgenden beschrieben werden.

3.5.6.1 Trennungsgrundsatz (Abstand zur Lärmquelle und räumliche Gliederung)

Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden, ist gemäß § 50 BImSchG eine zentrale Aufgabe der räumlichen Planung.

Der Trennungsgrundsatz würde im vorliegenden Untersuchungsgebiet die räumliche Trennung zwischen den Verkehrswegen mit hohen Lärmemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Um die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen einzuhalten, müsste die bauliche Nutzung so weit von der südlichen Dolgenseestraße abrücken, dass eine flächeneffiziente bauliche Nutzung nicht mehr möglich wäre.

Da aus den oben genannten Gründen eine räumliche Trennung der Verkehrswege mit hohen Schallemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung nicht möglich ist, wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prinzipielle Möglichkeiten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entlang bzw. an den Verkehrswegen diskutiert sowie die erforderlichen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeleitet.

3.5.6.2 Lärmrobuste Struktur

Auf die Lärmbelastung vorrangig durch Schienenwege wurde mit einem lärmrobusten städtebaulichen Konzept reagiert, das dem Bebauungsplan 11-120 VE zu Grunde liegt.

Die nach Süden geschlossene Riegelbebauung des südlichen Baukörpers stellt einen wirksamen Schallschutz dar, wodurch die im Hofbereich liegenden Immissionsorte vor Verlärmung weitgehend geschützt sind. Es entstehen ruhige lärmabgewandte Seiten und ruhige Freiflächen.

Es ist vorgesehen, das gesamte Vorhaben in drei Bauabschnitten zu realisieren, wobei die erläuterte lärmrobuste Struktur durch die Baukörper des ersten und zweiten Bauabschnittes entstehen wird. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (Beiblatt 1 zu DIN 18005-1) werden im Falle einer vollständigen Realisierung des Vorhabens in diesem Bereich eingehalten.

Um diese lärmrobuste Struktur planungsrechtlich zu sichern, ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gebäudehöhe allein nicht hinreichend. Daher beinhaltet der Durchführungsvertrag die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Errichtung des Vorhabens gemäß und entsprechend den Vorgaben des Projektplans, der Teil des Durchführungsvertrags ist.

3.5.6.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Ein sinnvoller Ansatz insbesondere hinsichtlich der Minderung der Schallimmissionen des Schienenverkehrs wäre die Einrichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwänden) in unmittelbarer Nähe der Bahntrasse, da hierdurch auch Freiflächen und Außenwohnbereiche vom Schallschutz profitieren würden. Die Durchführung dieser Möglichkeit ist erfahrungsgemäß jedoch aus Gründen wie der im Bereich verlaufenden Kabel- und Signaltassen, der geringen Platzverhältnisse sowie des geringen Interesses seitens des Betreibers der Schienenwege nicht realistisch. Auch hinsichtlich des Straßen- und Gewerbelärms kommt die Einrichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) aufgrund der geplanten baulichen Dichte und der erforderlichen Höhe der Anlagen nicht in Betracht.

Weitere die Straßen betreffende Maßnahmen, wie Geschwindigkeitsbegrenzungen und die Aufbringung von lärminderndem Asphalt, kommen ebenfalls nicht in Betracht, da in dem Bereich bereits Tempo 30 besteht und eine weitere Lärminderung des lärmindernden Asphalts erst bei Tempo 50 zu erwarten ist. Außerdem ist der Straßenlärm eher untergeordnet.

Die Nutzung der Außenbereiche der Gastronomie ist ausschließlich tagsüber gestattet. Diese sollen so durch eine Überdachung (Schirme, Markisen, geschlossene Dachkonstruktionen o.ä.) gestaltet werden, dass eine Schalldämmung von mindestens 8 dB(A) gewährleistet wird.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf den mit AG bezeichneten Flächen für die Außengastronomie ist tagsüber durch eine Überdachung (Schirme, Markisen, geschlossene Dachkonstruktionen o.ä.) eine wirksame Schalldämmung von mindestens 8 dB(A) zu gewährleisten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.6.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Baulicher Schallschutz der geschlossenen Außenbauteile

Für den ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße, deren Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau eingehalten werden müssen, sind in der DIN 4109 enthalten. Für die Bemessung des (erforderlichen) passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen, aus denen die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt werden.

Es ergeben sich aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel (Straßen-/ Schienen- Gewerbelärm) und gemäß den Anforderungen der DIN 4109 für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 58 dB(A) und 68 dB(A), welche den Lärmpegelbereichen II, III und IV zuzuordnen sind (s. Abbildung 10).

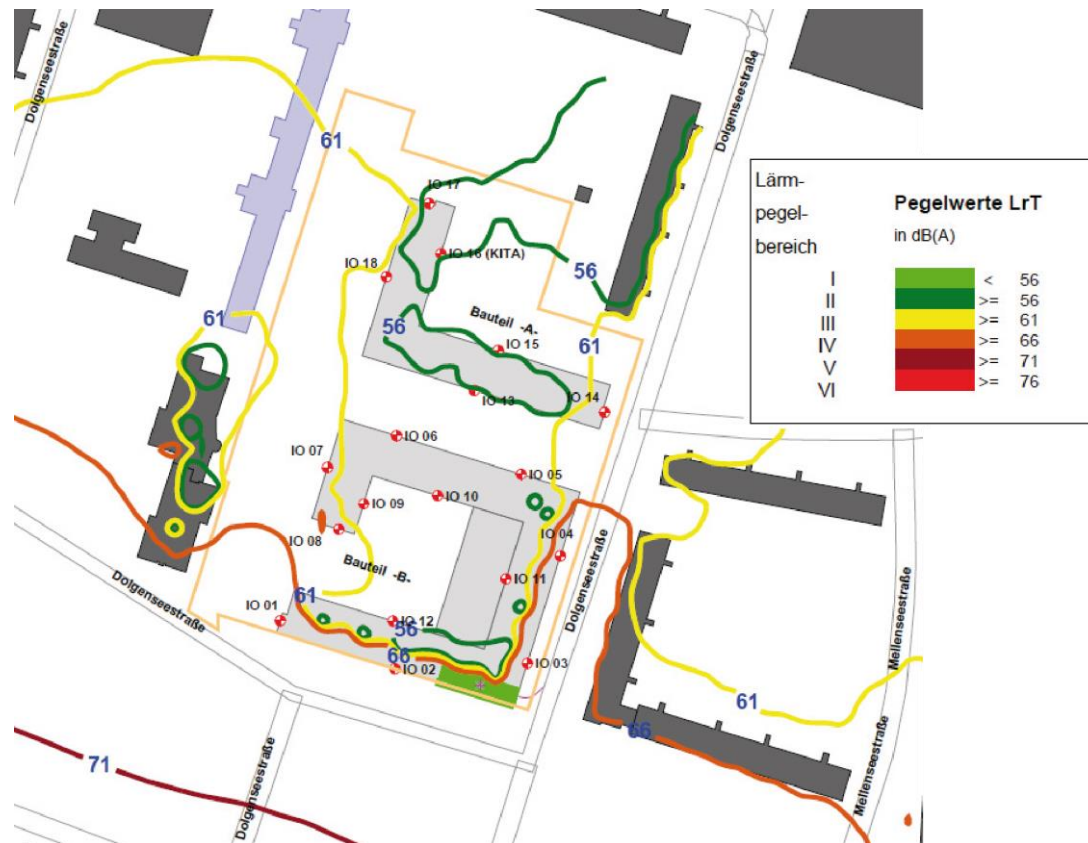


Abb. 10: Lärmpegelbereiche im Plangebiet, ohne Maßstab

Für die Gebäudeteile, die den Lärmpegelbereichen I, II und III zuzuordnen sind, ergeben sich aufgrund des ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile aufgrund der Vorgaben von Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnung keine zusätzlichen Forderungen aus schallschutztechnischer Sicht. Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen ohne weiteres zu erbringen.

Handlungsbedarf durch Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich hingegen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer), die Schallimmissionen im Lärmpegelbereich IV ausgesetzt sind. Dies betrifft die nach Süden und Osten gelegenen Bauteile des südlichen Baukörpers, die der kombinierten Lärmentwicklung durch den Schienenverkehr, durch den Straßenverkehr mitsamt den im östlichen Straßenraum entstehenden Schallreflexionen, durch die Belieferung des Verbrauchermarkts sowie durch die Außengastronomie ausgesetzt sind.

Zur Sicherung des baulichen Schallschutzes wird die im Rundschreiben 2/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14.10.2016 empfohlene Festsetzung herangezogen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tage und in der Nacht werden dabei über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes dient.

Die Anwendung der DIN 4109:1989-11, nach der sich in den bisherigen Festsetzungen die Schalldämmung der Außenbauteile bestimmt, setzt außerdem voraus, dass bei der Bemessung des Beurteilungspegels vom Tagwert ausgegangen wird und sich der maßgebliche Außenlärmpegel in der Nacht um 10 dB verringert. Insbesondere beim Schienenverkehr ist dies aber häufig nicht der Fall, weshalb das Schutzziel zur Nachtzeit möglicherweise nicht erreicht wird. Die neue DIN 4109:2016-07 berücksichtigt diesen Aspekt, kann aber zur Erhöhung der Lärmpegelbereiche und damit zu einer Überdimensionierung des Schallschutzes führen.

Durch Vorgabe der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der Anlage zur 24. BImSchV (zuzüglich vorgegebenen Korrektursummand) können die Außenbauteile entsprechend den jeweiligen zulässigen Vorhaben bestimmt werden. Wenn der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB trifft, sind die Anforderungen in den bauauf-

sichtlichen Verfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Schallschutznachweis gemäß § 67 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin nachzuweisen. Der Schallschutznachweis muss der Bauaufsichtsbehörde nur im Beschwerdefall vorgelegt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in dem südlichen Gebäudekörper die Außenbauteile, die entlang der südlichen und östlichen Dolgenseestraße orientiert sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 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 für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grundrissgestaltung und Sicherung eines ungestörten Schlafs bei teilgeöffneten Fenstern

Eine zu bevorzugende Grundrissgestaltung der Wohnungen, mit der sich die Mehrzahl der Aufenthaltsräume zum ruhigen Innenhof orientiert, sind vorhabenbedingt nicht generell für die überwiegende Anzahl der Wohnungen möglich. Es sind überwiegend kleinere Wohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern geplant. Diese sind aufgrund der gewählten sparsamen Mittelgangerschließung einseitig ausgerichtet. Der hohe Anteil kleiner Wohnungen ist aus mehreren Gründen erwünscht:

- Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2016 waren im Jahr 2015 55 % der Berliner Haushalte Einpersonenhaushalte und 28 % Haushalte mit 2 Personen. Die Nachfrage nach (kleinen) 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Stadtgebiet ist deshalb nach wie vor sehr hoch. Vor diesem Hintergrund wurde in der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften "Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" festgelegt, dass bei Wohnungsbauprojekten ein hoher Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen vorzusehen ist. Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) unterstützen diese Zielsetzung, der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen soll mindestens ein Drittel der geförderten Wohneinheiten betragen. Tatsächlich beträgt der Anteil solcher Wohnungen im Vorhaben nach derzeitigem Planungsstand rund 55 %.
- Die Mietpreise sind in ganz Berlin, vor allem aber in den innenstädtischen, innenstadtnahen und nachgefragten Stadtteilen zum Teil rasant angestiegen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind deshalb verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum auch in innerstädtischen und innenstadtnahen Bereichen zu erhalten bzw. herzustellen, um einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte und der Gentrifizierung ganzer Stadtteile entgegenzuwirken. Wohnungen mit geringerer Wohnfläche nehmen weniger Geschossfläche in Anspruch, so dass deren Anzahl bei Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße deutlich größer ausfallen wird und mehr Haushalte von dem Bauvorhaben profitieren. Zudem sind bei kleineren Wohnungen die Baukosten bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche geringer, so dass diese Wohnungen zu niedrigeren Mieten angeboten werden können.
- Im Plangebiet soll gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ein Anteil von mindestens 25% an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen realisiert werden. Diese Wohnungen müssen den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) entsprechen, sonst sind sie nicht förderungsfähig. Dies bedeutet insbesondere, dass die Wohnungen eher kleinflächig ausfallen, gemäß WFB können z.B. 2-Zimmerwohnungen nur bis zu einer Wohnungsgröße von 54 m² gefördert werden.

Gleiches soll auch für Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum gelten: Bei diesen in der Regel sehr kleinen Wohnungen würde ein „Durchstecken“ zu Lasten gut geschnittener Wohnungsgrundrisse gehen. Gemäß Wohnungsbauförderungsrichtlinie dürfen 1-Zimmer-Wohnungen maximal eine Größe von 40 m² umfassen. Dies würde in Verbindung mit zeitgemäßen Bebauungstiefen zu sehr schmalen Wohneinheiten führen.

Es ist Teil des architektonischen Konzepts des Vorhabens, eine kleinteilige Durchmischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen in allen Bauteilen zu erreichen, um einer räumlichen Abstufung durch soziale Aspekte langfristig entgegenzuwirken. Daher ist eine Konzentration ausschließlich großer und damit durchgesteckter Wohnungen in Bauteilen, die dem Lärmpegelbereich IV ausgesetzt sind, nicht erwünscht. Auch die Mittelgangerschließung des Gebäudes, die ein gegenüber anderen Erschließungskonzepten flächensparendes und kostengünstiges Bauen ermöglicht, steht einer durchgehend zweiseitigen Orientierung aller Wohnungen entgegen.

Für betroffene Wohnungen im südlichen Gebäudekörper zur südlich und östlich gelegenen Dolgenseestraße, in denen der einzige oder mehr als die Hälfte ihrer Aufenthaltsräume zur lärmintensiven Seite hin orientiert sind, soll zur Sicherstellung eines ungestörten Schlafs festgesetzt werden, dass durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schalldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster der Fassaden nicht überschritten wird.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Regelungen im Durchführungsvertrag werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den Wohnungen des südlichen Gebäudekörpers, die ausschließlich oder in der überwiegenden Anzahl ihrer Aufenthaltsräume entlang der östlichen und südlichen Dolgenseestraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. mindestens in der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schalldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.7 Luftschadstoffe

Der relevanteste Emittent von Luftschadstoffen in der Umgebung des Vorhabens ist das Kraftwerk Klingenberg. Im Rahmen von Untersuchungen zu den Auswirkungen des Kraftwerks Klingenberg wird deutlich, dass das Vorhaben in keinem der notwendigen Schutzabstandsradien der einzelnen Gebäude des Kraftwerks liegt (alle Schutzabstandsradien reichen maximal bis zu den Gleisanlagen südlich vom Vorhaben). Die Planung beeinträchtigende Auswirkungen durch das Kraftwerk Klingenberg auf das Gebiet des Bebauungsplanes 11-120 VE können daher ausgeschlossen werden.

3.6 Grünfestsetzungen

3.6.1 Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzenarten gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Garagen/Tiefgaragen hergestellt werden sowie für deren Dächer. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, notwendige Spielplätze und für die Außengastronomie genutzte Flächen gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Festsetzung dient der Minderung von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anpflanzgebot gilt auch für die Dächer von Garagen/Tiefgaragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.6.2 Anpflanzgebot

Im Plangebiet müssen voraussichtlich rund 70 Bäume für die Realisierung des Vorhabens gefällt werden. Die zu fällenden Bäume sollen soweit möglich im Vorhabengebiet ersetzt und dauerhaft erhalten werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und deren Mindeststammumfang werden ebenfalls im nächsten Schritt bestimmt. Sollten mehr vorhandene Bäume erhalten bleiben können, können diese in Abhängigkeit von dem tatsächlichen Fällbedarf bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Das Anpflanzgebot dient der Minderung von erheblichen Auswirkungen durch den Verlust der bestehenden Bäume, hat eine ausgleichende Wirkung für das hohe Nutzungsmaß der Gebäude, dient der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und stellt somit einen ökologischen Mindeststandard dar. Darüber hinaus dient die Ausweisung der Gliederung und Strukturierung der Freiflächen.

Regelungen zu Ersatzpflanzungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

3.6.3 Dachbegrünung

Auf der Fläche A ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen, mit heimischen Pflanzenarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Sie soll mindestens 70 % der Dachfläche überdecken.

Die Höhe der zehngeschossigen Gebäude steht einer Dachbegrünung entgegen, weswegen für diese keine Dachbegrünung gesichert wird. Auf diesen ist jedoch neben den notwendigen haustechnischen Anlagen und Aufzugsüberfahrten die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

Durch die Sicherung der Dachbegrünung und einer Mindestgrünfläche wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung durch Anwendung von ökologischen Mindeststandards unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und einer damit erhöhten Versickerung der Niederschläge im Plangebiet trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Aus diesem Grund soll das Dach des Baukörpers nur als flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 5° zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Dachfläche mit der Bezeichnung A ist als flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 5° auszubilden. Mindestens 70 vom Hundert der Dachfläche sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.6.4 Niederschlagsentwässerung

Oberster Grundsatz der Entwässerung ist es, anfallendes Niederschlagswasser möglichst großflächig zu versickern und nicht zentral zu sammeln und in eine Vorflut abzuleiten. Aufgrund der dichten Bebauung und des einzuhaltenden Abstandes zu Gebäuden ist eine umfassende Niederschlagswasserbewirtschaftung mit dezentralen Versickerungsanlagen nur eingeschränkt realisierbar. Das anfallende Niederschlagswasser der an das Plangebiet angrenzenden Straßen wird über Straßenabläufe und Regenwasserkanäle abgeleitet. In die Regenwasserkanalisation der Dolgenseestraße ist lediglich die Einleitung von 75 l/s durch das Vorhaben genehmigungsfähig, darüber hinaus anfallende Regenwassermengen werden auf dem Grundstück ausgeglichen.

Für die Dachflächen des nördlichen Baukörpers ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers anteilig mittels zweier Rohrrigolen in der nördlich anliegenden Freifläche vorgesehen. Die auf den Dachflächen des südlichen Baukörpers anfallenden Niederschläge werden in die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Das Niederschlagswasser, das westlich der geplanten Gebäudekörper auf den Freiflächen auf dem Baugrundstück und im Bereich des Plaza anfällt, wird in eine unter der Plaza liegende Rigole abgeleitet und dort versickert. Die Vorreinigung des Wassers erfolgt über eine vorgeschaltete Sedimentationsanlage.

Für den geplanten Boulevard zwischen den Gebäuden ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation vorgesehen.

3.7 Sonstige Festsetzungen und Gestaltungsregelungen

3.7.1 Flächen mit einem Mindestanteil an förderungsfähigem Wohnraum

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Allein um den akuten Bedarf zu decken, werden in den kommenden Jahren jeweils 20.000 neue Wohnungen benötigt. Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten insbesondere einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Berlin verfügte Ende 2011 über einen belegungsgebundenen Wohnungsbestand nach dem Wohnungsbindungs- und dem Belegungsbindungsgesetz von ca. 284.000 Wohneinheiten. Das entspricht rund 15 % des gesamten Wohnungsbestandes. Aufgrund auslaufender Bindungen hat sich der Bestand an Sozialwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz seit 2001 deutlich verringert. Der Anteil der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand ist seither von 14 % auf nunmehr 8,5 % gesunken. Auch künftig wird die Zahl der Sozialwohnungen bis 2022 sinken – nach aktueller Prognose auf rund 113.000.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gegenüber dem Jahr 2015 wird bis 2025 die Zahl an Sozialwohnungen um rund 40 % sinken. Demgegenüber liegt der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, weiterhin bei mehr als 50 % (hierzu s. Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin 2025, S. 38). Daraus wird deutlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken.

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07. Mai 2013, GVBI Nr. 11 vom 18.05.2013, 69. Jahrgang, S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBI Nr. 6 vom 27.03.2014, 70. Jahrgang, S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556d Abs. 2 BGB erlassen. Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen.

Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das "Berliner Modell" in allen Bebauungsplanverfahren, die den Wohnungsneubau zum Gegenstand haben, anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird.

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung der Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Diesem gemäß sind für Vorhaben, für die

eine abgestimmte Grundzustimmung bis zum 31.01.2017 vorliegt, im städtebaulichen Vertrag eine Quote von 25 % der Wohneinheiten mietpreis- und belegungsgebunden zu vereinbaren, wobei die Ermittlung der Gesamtzahl der maßgeblichen Wohnungen auf der standardisierten Berechnungsmethode des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (Brutto-Grundfläche [BGF] / 100 m² durchschnittliche Wohnungsgröße) beruht. Bei einer Brutto-Grundfläche von rund 56.250 m² (= 562 Wohnungen) sind das 140 Wohnungen.

Dieser Anteil von 25 % der errichteten Wohnungen wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Da das Wohngebiet innerhalb eines Baugrundstücks liegt, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 das gesamte Baugrundstück als Fläche für förderungsfähigen Wohnungsbau definiert. Auf eine zeichnerische Verräumlichung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, wird verzichtet. Auf diese Weise verbleibt der Vorhabenträgerin ein hohes Maß an Spielraum und Flexibilität.

Städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Die planungsrechtliche Sicherung von förderfähigem Wohnraum ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Das Vorhaben stellt angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen dar, die aufgrund ihrer Einkommenssituation diesbezüglich vor Problemen stehen. Zudem wird sichergestellt, dass eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur innerhalb des Stadtteils entsteht bzw. erhalten bleibt. Dies dient auch dem in § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 12

In dem Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 vom Hundert der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

3.7.2 Verkehrsflächen

Es wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet (FPB, März 2017, aktualisiert August 2017), das im Ergebnis feststellt, dass das Vorhaben des Bebauungsplans 11-120 VE sowohl im Hinblick auf den zu erwartenden Zuwachs bei der Auslastung des bestehenden Straßennetzes, als auch hinsichtlich der bestehenden Anlagen des ruhenden Verkehrs als problemlos durchführbar zu bewerten ist.

Um die Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers zu sichern, sollen die Flächen für oberirdische Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs zeichnerisch festgesetzt werden (siehe 3.7.4 Oberirdische Stellplätze/Tiefgaragen). Gemäß Bauordnung für Berlin sind ferner zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück herzustellen. Diese sollen zum überwiegenden Teil zwar in den Gebäuden untergebracht werden, ein Teil wird jedoch auch auf den nicht unter- und überbauten Grundstücksflächen realisiert werden müssen.

3.7.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist durch die Dolgenseestraße erschlossen. Die öffentlich gewidmeten Abschnitte der Dolgenseestraße, die an die Baugebiete angrenzen, werden bis zur Straßenmitte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Dolgenseestraße und erst von dort an die Sewanstraße. Die Sewanstraße ist Bestandteil des übergeordneten Straßenhauptnetzes.

Zur Erschließung des nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplanes 11-52 (Grundstück Dolgenseestraße 60A und die südöstlich angrenzende Fläche Flur 411, Flurstück 149 (südlich Dolgenseestraße 61 - 64)) ist im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes 11-120 VE eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) geplant. Diese soll das Plangebiet des Bebauungsplanes 11-52 an den nördlichen Abschnitt der Dolgenseestraße anbinden.

3.7.2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Neben den Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung können im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Es muss sich dabei um Flächen handeln, die sich von den herkömmlichen Verkehrsflächen allgemeiner Art unterscheiden. Die dafür vorauszusetzende Besonderheit muss dem Wesen nach zu einem eigenen Typus der so zu bestimmenden Verkehrsanlagen führen.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußgängerverbindung („Promenade“) soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert werden und im Grundsatz der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorbehalten bleiben. Sie soll lediglich der Nutzung durch Anlieger des Jugendfreizeitheims im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-52 sowie durch Fahrzeuge mit Sonderrechten i.S. des § 35 StVO (im wesentlichen Rettungs- und Müllfahrzeuge) vorbehalten bleiben.

Die Schutzbedürfnisse der Fußgänger stehen klar im Vordergrund.

Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt konzeptionell im Freianlagenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.7.3 Zufahrten

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird auch der Anschluss des angrenzenden Grundstücks, auf dem der großflächige Einzelhandel liegt, an die Verkehrsfläche geregelt. Die Lage der Ein- und Ausfahrten wird zeichnerisch bestimmt.

Die Festsetzung dient der Reduzierung von nachteiligen Auswirkungen durch Gewerbelärm und wird im weiteren Verfahren getroffen.

3.7.4 Oberirdische Stellplätze/Tiefgaragen

Eine Begrenzung der Anzahl und Lage der Stellplätze ist vor dem Hintergrund der Planung eines großflächigen Nahversorgers zweckmäßig. Ziel der Begrenzung ist neben der stadtgestalterischen Entwicklung einer offenen und durchgrünten Bebauungsstruktur die Beschränkung von Ziel- und Quellverkehr im bereits jetzt dicht bebauten Wohngebiet. Dies dient der Vermeidung von zusätzlichen Belastungen des Straßennetzes sowie der Begrenzung von Lärm.

Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen Flächen (mit Ausnahme behindertengerechter Stellplätze, siehe dazu Kapitel III.3.7.4.2) sind ausgeschlossen. Flächen für den motorisierten Individualverkehr oberhalb der Geländeoberfläche werden auf das für die Erschließung notwendige Maß zugunsten einer erhöhten Freiraum- und Aufenthaltsqualität reduziert. Es sind 53 oberirdische Stellplätze für den Nahversorger beidseitig entlang des zentralen Boulevards vorgesehen. Diese stehen neben der Nutzung für Kunden des geplanten Nahversorgers auch den Kunden der übrigen Gewerbebetriebe zur Verfügung.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung der Nutzungen einschließlich der Stellplätze gemäß dem Projektplan Erdgeschoss und Freianlagen. Dieser ist Anlage zum Durchführungsvertrag.

Maßnahmen, die die Nutzung der oberirdischen Gewerbestellplätze im Boulevard außerhalb der Geschäftszeiten in den Nachtstunden durch Anwohner regeln und durch die sichergestellt wird, dass Konflikte minimiert und die gültigen Lärmgrenzwerte eingehalten werden, sind durch die Vorhabenträgerin zu regeln.

Die Lage und mögliche Größe der Flächen für oberirdische Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Planzeichnung bestimmt.

3.7.4.1 Garagen/Tiefgaragen

Für den aus der Wohnbebauung resultierenden Bedarf an Stellplätzen sind in der geplanten Tiefgarage ca. 70 Stellplätzen vorgesehen. Die Tiefgarage befindet sich vollständig unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ist eingeschossig zulässig.

Es ist vorgesehen, auf mindestens 5 dieser Stellplätze durch die Mieter nutzbares Car Sharing anzubieten. Um auch elektrisch betriebene Fahrzeuge einsetzen zu können, soll auch die entsprechende Ladeinfrastruktur in die Stellplätze integriert werden. Je nach Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass ein so geteiltes Fahrzeug 6 bis 10 private Pkw ersetzt und sich dadurch günstig auf die Stellplatzsituation auswirkt. Das Angebot soll bereits unmittelbar direkt nach Realisierung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Da die Bereitstellung dieser Angebote nicht bebauungsplanrelevant ist, wird auf eine planungsrechtliche Sicherung verzichtet.

Das Rampenbauwerk der Tiefgarage liegt im hofseitigen Bereich auch abseits der zulässigen bebaubaren Fläche. Aufgrund des nicht zu überschreitenden Gefälles der Tiefgarageneinfahrt befindet sich dieser Teil konstruktionsbedingt nicht vollständig unter der Geländeoberfläche, sodass für diesen Bereich die Festsetzung eine Fläche für Garage/Tiefgarage (Ga/TGa) gesichert werden muss. Die Abdeckung des Bauwerks ist vollständig zu begrünen. Um die Einfahrt zur Tiefgarage in ihrer Höhe im Hofbereich zu begrenzen, wird eine Oberkante von 37,5 m über NHN festgesetzt.

3.7.4.2 Behindertengerechte Kfz-Stellplätze/Fahrradabstellmöglichkeiten

Gemäß § 49 der Bauordnung für Berlin sind Stellplätze für schwer gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen sowie Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Dem wird durch die Anlage eines behindertengerechten Stellplatzes im vorderen Bereich des Boulevards entsprochen, für die Gäste des Gastronomiebetriebs im südlichen Baukörper wird ein weiterer Stellplatz südlich der Außengastronomieflächen angelegt. In der Tiefgarage werden insgesamt weitere fünf behindertengerechte Stellplätze hergestellt.

Auch die nach den Richtzahlen der Ausführungsvorschrift Stellplätze erforderliche Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten wird im weiteren Verfahren ermittelt. Die Vorhabenplanung sieht Abstellmöglichkeiten für 1.270 Fahrräder vor, von denen rund die Hälfte in den Keller geschossen der Gebäudekörper untergebracht sein wird. Teil der Planung ist außerdem die Einrichtung eines oberirdischen Bikesharing-Angebots mit Fahr- und Lastenrädern. Durch eine zentral im Gebiet erfolgende Anordnung soll eine niedrighwellige Nutzung durch die Mieter ermöglicht werden.

Die behindertengerechten Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen werden im Freianlagenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag sein wird, dargestellt und damit gesichert.

3.7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung wird aufgegriffen und in Form eines Boulevards neugestaltet. Die Fläche befindet sich in Privateigentum und ist für die grundstücksinterne Erschließung notwendig. Entlang des Boulevards sollen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden.

Diese Fläche (in der Planzeichnung mit *a* bezeichnet) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Der Fläche liegt die Freianlagenplanung zugrunde, die eine zweckmäßige Aufteilung des Straßenraums nachweist. Sie beinhaltet auch die Stellplätze, welche dem ruhenden Verkehr des zulässigen Gewerbes zugeordnet sind.

Eine weitere Einteilung der Fläche *a* ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Für das südlich der Baugebiete gelegene Flurstück 172 hat die Vorhabenträgerin Entwicklung und Ankauf beantragt. Zur Sicherung der bestehenden Fußwegeverbindung auf dem Flurstück 172 soll die mit *b* bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

Beide Flächen – *a* und *b* – werden mit Hinblick auf die Bedarfe der technischen Infrastruktur mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Leitungsträger belastet.

Bestehende Wasser- und Abwasserleitungen, die im Zuge der Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich umgelegt werden müssen, werden, sofern sie nicht in öffentlichem Straßenland oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegen, innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen liegen.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Die Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Die Fläche b ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.8 Wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrages einschließlich seiner Anlagen

Zwischen dem Land Berlin – vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg – und der Vorhabenträgerin OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG – ist vor dem Festsetzungsbeschluss des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt. Ferner wird das Vorhaben durch den Projektplan Erdgeschoss mit Freianlagen, der ebenfalls dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist, weiter konkretisiert.

Die im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin dazu verpflichten, ihr Vorhaben auf der Grundlage eines mit dem Bezirk abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen.

Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag Verpflichtungen der Vorhabenträgerin gegenüber dem Land Berlin für das Planungsgebiet konkretisiert.

Des Weiteren wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin geschlossen. Dieser hat Vereinbarungen und Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hinsichtlich Herstellung und Unterhaltung von Erschließungsanlagen und sonstigen baulichen Anlagen zum Gegenstand.

Die wesentlichen zu vereinbarenden Verpflichtungen werden im Kapitel I.5.2 (Durchführungsvertrag) aufgeführt.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abwägungsrelevanten Belange werden nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die bei der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vorgebracht werden, ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Er trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

Öffentliche Belange

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Bevölkerungsentwicklung, Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Erhalt sozial stabiler Strukturen,
- Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen,
- verkehrliche Belange,
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

- Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege; Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Private Belange

- Belange des Eigentümers der im Plangebiet gelegenen Grundstücke,
- Belange der benachbarten Bewohnerschaft.

Die Abwägung wird nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingehen, ergänzt.

4.1 Öffentliche Belange

4.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Lage, Anordnung und Kubatur der festgesetzten Baukörper ermöglichen die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zur benachbarten Bebauung und zur Bebauung des Vorhabens.

Durch Kubatur und Formensprache der Baukörper wird der vorhandene städtebauliche Charakter des Quartiers im südlichen Lichtenberg aufgegriffen und in verdichteter Form als kompakte Blockrandbebauung weitergeführt, die das Plangebiet in südlicher Richtung zum Lärm der Bahntrasse hin abschirmt.

Durch das Vorhaben wird die Besonnung der bestehenden Wohngebäude, die durch die bislang lediglich ein- bis zweigeschossige Bebauung des Dolgensee-Centers mit seinen angegliederten Freiflächen als sehr vorteilhaft zu bezeichnen ist, stark beeinträchtigt.

Obwohl die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände nach § 6 der Bauordnung für Berlin eingehalten werden, werden für insgesamt 47 Bestandswohnungen die in der – allerdings rechtlich nicht bindenden – DIN 5034 definierten Grenzwerte für die Besonnungsdauer in unterschiedlichem Maße unterschritten. Hier ist jedoch auch zu konstatieren, dass die Vorgaben der DIN 5034 mit dem bauordnungsrechtlich vorgegebenen Mindestmaß der Abstandsflächen in der Regel nicht zu erfüllen ist. Bei Abstandsflächen von 0,4 H (gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln) sind die unteren Geschosse im Stadtbereich sehr oft nicht entsprechend den Anforderungen besonnt. Aus diesem Grund kann das Kriterium der DIN 5034 lediglich als ein „anzustrebendes Kriterium“ angesehen werden. Die Nichteinhaltung besagt noch nicht, dass ungesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Hierzu schränkt die DIN selbst ein (DIN 5034, 2011, S. 15): *„Bei vorhandener dichter Bebauung, z. B. bei Fenstern, die an Innenhöfen liegen, können die Anforderungen an die Tageslichtbeleuchtung gegebenenfalls nicht eingehalten werden. Der Verlust an direktem Himmelslicht kann durch helle Oberflächen im Raum und durch eine helle Fassade der gegenüberliegenden Gebäude etwas vermindert werden.“*

Die Zunahme von Verschattung durch Neubauten ist eine unvermeidliche Begleiterscheinung fast jeder städtebaulichen Verdichtung. Es entsteht eine Licht-Schatten-Situation, wie sie für verdichtete Wohnstandorte in Metropolregionen typisch ist.

4.1.2 Bevölkerungsentwicklung, Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Erhalt sozial stabiler Strukturen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 11-120 VE wird die Realisierung mehrgeschossigen Wohnungsbaus ermöglicht. Insgesamt können durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ca. 690 Wohnungen sowie Wohnfolgeeinrichtungen, Gewerbe- und Nahversorgungseinrichtungen realisiert werden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 ZwVbVO). Die Inanspruchnahme untergenutzter innerstädtischer und innenstadtnaher Flächen hierfür ist vor dem Hintergrund der dringenden Notwendigkeit, kostengünstigen Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen, ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklungspolitik Berlins und entspricht auch dem heutigen städtebaulichen Leitbild kompakter Stadtstrukturen mit kurzen Wegen und integrierten Versorgungslagen. Das Vorhaben kommt auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach, wie er nach § 1a Abs. 2 BauGB eingefordert wird.

Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, das auf die Vermeidung einer Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen abzielt, wird Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in Verbindung mit dem die Planung ergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirk Lichtenberg die Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Neben der Errichtung einer Kindertagesstätte mit 72 Plätzen ist auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums von 25 % der Wohnungen des Vorhabens mit dem Projektträger vertraglich vereinbart worden. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

In Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen wie der Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird für das Plangebiet ein bauliches Nutzungsmaß ermöglicht, das oberhalb der für allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze liegt. Dies sichert die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks und unterstützt das gesamtstädtische Ziel des flächensparenden Bauens.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund seines Charakters als lokales (Nahversorgungs-) Zentrum, seiner vorhandenen Erschließung und Einbindung in den Stadtkörper ist die Konzentration von Wohnbauten sowie eine bauliche Verdichtung im Plangebiet städtebaulich sinnvoll.

4.1.3 Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen

Durch den Bebauungsplan wird die Entwicklung von ca. 690 Wohneinheiten gesichert, was einen Bevölkerungszuwachs von etwa 1.350 Personen im Quartier nach sich zieht. Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen ist daher erheblich.

Nach dem Berechnungsschlüssel des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entsteht durch das Vorhaben ein Mehrbedarf von 51 Kita-Plätzen. Die Planung sieht im nördlichen Baukörper die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 72 Betreuungsplätzen vor, wodurch der durch das Vorhaben induzierte Bedarf einschließlich zusätzlicher Kapazitäten abgedeckt wird.

Vor dem Hintergrund steigender Einwohner- und Schülerzahlen in Lichtenberg ist der Neubau einer 3-zügigen Grundschule in der Sewanstr. 43 geplant. Gemäß der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen, ergänzenden Stellungnahme der WBL vom 16.08.2017 ist die Vorhabenträgerin für die Herstellung oder die anteilige Finanzierung von Grundschulplätzen nicht heranzuziehen.

4.1.4 Verkehrliche Belange

Durch die Planung wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Hinsichtlich der Wohnnutzung wird im Verkehrsgutachten (FPB, März 2017, aktualisiert August 2017) ausgehend von einem vorhabeninduzierten Bevölkerungszuwachs von 1.374 Personen und auf Basis entsprechender Kennwerte gemäß dem *System repräsentativer Verkehrserhebungen (SrV)* von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von 1.250 Kfz-Fahrten (kombinierter Anwohner-, Liefer- und Besucherverkehr) ausgegangen. Zusätzlich wurden durch das Vorhaben ausgelöste Gewerbeverkehre berechnet. Ausgehend von rund 1.670 Kunden des Verbrauchermarkts, max. 900 Kunden des kleinflächigen Einzelhandels und max. 1.300 Kunden der publikumswirksamen Dienstleistungsbetriebe einschließlich der Kindertagesstätte ergibt sich nach Anwendung aller das Gesamtaufkommen reduzierender Faktoren (gute ÖPNV-Anbindung, Kopplungs- und Mitnahmeeffekte) im Ergebnis eine Anzahl von etwa 1.300 Kfz-Fahrten täglich. Somit ist insgesamt von einer Verkehrserzeugung von rund 2.550 Fahrten/Tag auszugehen. Ferner wurden 2.400 Fahrten mit dem ÖPNV, 1.000 Fahrten mit dem Fahrrad sowie 3.400 Fußgängerwege pro Tag errechnet.

Das Vorhaben des Bebauungsplans ist aus verkehrlicher Sicht als durchführbar zu bewerten. Das hinzukommende Verkehrsaufkommen ist für ein baulich verdichtetes Quartierszentrum, wie es das Vorhaben darstellt, charakteristisch. Die neu entstehenden Verkehre können

problemlos über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Alle relevanten Knotenpunkte werden nicht über ihre Kapazitätsgrenze hinaus belastet. Die zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung bleibt im verträglichen Rahmen.

Die projektierte Tiefgarage des Vorhabens ist für die geplante Anzahl der Wohneinheiten nicht ausreichend, allerdings liegen im direkten Umfeld des Plangebietes bisher teilweise untergenutzte öffentliche Stellplatzanlagen, deren Kapazitäten für die Aufnahme des zu erwartenden zusätzlichen ruhenden Verkehrs als ausreichend beurteilt werden.

Der zwischen den Baukörpern geplante Boulevard soll als Privatstraße ausgewiesen werden und den Kunden der örtlichen Gewerbetreibenden und des Einzelhandels vorbehalten sein. Angesichts des zu erwartenden räumlichen Konfliktpotenzials aufgrund der Vielzahl hier auftretender, unterschiedlicher Ansprüche an den Raum sollten hier rechtzeitig Maßnahmen ergriffen werden, um einer Nutzung als Anwohnerparkplatz vorzubeugen.

4.1.5 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Das bestehende Nahversorgungszentrum Dolgensee-Center ist in seinem heutigen Zustand von schweren funktionalen und baulichen Defiziten geprägt. In der Vergangenheit scheiterte eine bauliche Ertüchtigung der Bestandsgebäude am Fehlen eines entsprechenden Investors. Mit dem vorhabenbezogenen Planverfahren 11-120 VE wird die Entwicklung des Standortes zu einem verdichteten Wohnstandort mit integrierten Einzelhandels- und kleinteiligen Gewerbeflächen gesichert. Der bauliche Rahmen für die dem Ort zugeordnete Funktion als Nahversorgungszentrum (NVZ) im bezirklichen Einzelhandelskonzept wird dadurch langfristig gewährleistet. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur.

Die Anwohner der neu geschaffenen Wohnflächen profitieren ebenso wie die Bewohner der umliegenden Quartiere von einer verbrauchernahen Versorgung. Die Integration des Verbrauchermarkts in die Erdgeschosszone des südlichen Baukörpers begünstigt eine effiziente Nutzung des Grundstücks im Sinne eines flächensparenden Städtebaus.

4.1.6 Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch, dessen Gesundheit und die der Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Ergebnis ist, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor (näher dazu Kapitel II).

Seit mehreren Jahren bestehen Bemühungen, das Gebiet zu entwickeln. Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Planung führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter bzw. erhebliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen vor. Die überwiegende Zahl der Gehölze im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Das Dach des eingeschossigen Gebäudeteils (rückwärtiger Bereich des Nahversorgers) wird extensiv begrünt. Der Anteil an versiegelten Flächen ist nach Vorhabenplanung geringer als im Bestand.

Für die Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen sind keine Maßnahmen vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen unwahrscheinlich ist.

Durch die Planung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Durch die optimale Ausnutzung des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer kompakten und dichten Wohnbebauung mit ca. 690 Wohneinheiten, Einzelhandel und Gewerbe geschaffen, so dass zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs insgesamt weniger Grund und Boden in Anspruch genommen wird als dies bei flächenintensiven Wohnformen der Fall wäre.

4.2 Private Belange

4.2.1 Belange des Eigentümers der im Plangebiet gelegenen Grundstücke

Der Bebauungsplan wird in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen der Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümersin und dem Bezirk Lichtenberg aufgestellt. Planergänzende Vereinbarungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, der vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen wird, vereinbart. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der privaten Grundstückseigentümersin hinreichend berücksichtigt worden sind. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung des von der Vorhabenträgerin angestrebten Bauvorhabens.

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung sind aus Gründen der Schaffung eines entsprechenden Wohnumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar.

Der Plangeber besitzt die Planungshoheit und hat somit die Möglichkeit, sich aus der Vielzahl der denkbaren städtebaulichen Entwicklungen eine bestimmte Zielvorstellung herauszugreifen und diese zu verfolgen. Maßgebend ist die in diesem Verfahren konkret verfolgte städtebauliche Zielsetzung, bereits genutzte und mit Infrastruktur gut versorgte Grundstücke im Sinne einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme für die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in Anspruch zu nehmen und möglichst effizient auszunutzen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen weicht die geplante Bebauung bezüglich der erreichten Dichte und der Gebäudestellung von der Bestandsbebauung der Umgebung teilweise ab.

4.2.2 Belange der benachbarten Bewohnerschaft

Belange der benachbarten Bewohnerschaft werden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und fließen in die Abwägung ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen 32 schriftliche Stellungnahmen zur Planung ein, die zur Veranlassung weitergehender gutachterlicher Untersuchungen hinsichtlich der Verschattung, der Klimaökologie und der Veränderungen der Windverhältnisse führten. In den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Umweltbericht, Verkehrsgutachten) und beauftragten (Schallgutachten) Fachgutachten wurden die Bedenken und Hinweise aus der Offenlage berücksichtigt.

Bedenken wurden hauptsächlich hinsichtlich der mit der geplanten Gebäudehöhen und baulichen Dichte des Vorhabens einhergehenden Verschattung der umliegenden Bestandsgebäude geäußert.

Aufgrund ihrer Kubatur und Lage hat das Vorhaben erheblichen Einfluss auf die Besonnung umliegender bestehender Wohngebäude. Bei diesen handelt es sich vorwiegend um Wohngebäude, die hinsichtlich ihrer notwendigen Besonnungsdauer eine sensible Nutzung darstellen. In einem ersten Fachgutachten (Müller-BBM, Bericht Nr. M133014/02 „Visualisierung der Verschattung“, Dezember 2016) wurde zunächst die Verschattungswirkung auf die bestehende Nachbarbebauung in Grundzügen dargestellt. Dabei wurde die Besonnung der umliegenden Gebäude simuliert und die ausgeprägten Sonnenstände am 21. Dezember (Sonnentiefstand), 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) sowie 21. Juni (Sonnenhöchststand) jeweils im Tagesverlauf bewertet, um einen repräsentativen Eindruck der Verschattungssituation zu erhalten:

- Sonnentiefstand (21. Dezember): Bei tiefstehender Sonne im Winter werden die Ostfassaden des Doppelhochhauses Dolgenseestraße 21-22 und der Schule teilweise bis 11:00 Uhr durch die geplanten Hochhäuser verschattet. Die unteren Geschosse an der Westfassade von Gebäude Dolgenseestraße 3-6 liegen den gesamten Tag über im Schatten des Neubauvorhabens.
- Tag-Nacht-Gleiche (21. März): Das Doppelhochhaus Dolgenseestraße 21-22 und die Schule werden bei mittlerer Sonnenhöhe durch das Neubauvorhaben in den Morgenstunden bis 10:00 Uhr beeinflusst. Ein Schattenwurf durch die neuen Hochhäuser auf das Gebäude Dolgenseestraße 61-64 lässt sich in den Abendstunden ab 17:00 Uhr feststellen. Die Ostfassaden der Gebäude Dolgenseestraße 12-14 und Mellenseestraße 1-4 werden durch den Schattenwurf des Neubaus ab 16:00 Uhr beeinflusst.

- Sonnenhöchststand (21. Juni): Zum Zeitpunkt des Sonnenhöchststandes lässt sich im Vergleich zur Bestandssituation feststellen, dass sich durch den geplanten Neubau die Verschattung der Ostfassaden der umliegenden Bestandsgebäude geringfügig intensiviert. Der Einfluss auf die Westfassade des Gebäudes Dolgenseestraße 12-14 hingegen ist stärker. Ab 16:00 Uhr wird die Fassade teilweise durch den geplanten Neubau verschattet.

Im Verlauf der Untersuchung der Verschattungswirkungen auf die umliegenden Bestandsgebäude wurden weitergehende Teilgutachten erstellt. In einer Grobanalyse (Müller-BBM, Bericht M133014/03, Februar 2017) wurden zunächst die Fassaden der umliegenden Gebäude auf die Beeinträchtigung ihrer Besonnung durch das geplante Neubauvorhaben hin quantifiziert, indem die Besonnungsdauern der einzelnen Fassaden ermittelt wurden. Das Ziel dieser Grobanalyse bestand darin, die zusätzlich verschatteten Fassadenbereiche mit dem Ziel einer weitergehenden Prüfung einzugrenzen.

In der anschließenden Feinanalyse (Müller-BBM, Bericht M133014/07, Februar 2017) wurden innerhalb dieser ermittelten Fassadenbereiche die einzelnen betroffenen Fenster hinsichtlich ihrer Besonnungsdauer untersucht und gemäß der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ bewertet.

Die DIN 5034 benennt Anforderungen an die Besonnungsdauer von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Im Teil 1 unter Punkt 4.4 „Besonnung“ wird ausgeführt:

„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine 1 h betragen.“

Obwohl die DIN 5034 in Berlin nicht verbindlich eingeführt wurde und daher nicht als baurechtliche Norm zu berücksichtigen ist, ist eine Orientierung an ihr mangels rechtlich verbindlicher Alternativen zur Bewertung der Besonnungssituation angemessen. Letztlich beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung jedoch ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit.

Die Feinanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die überwiegende Zahl der Wohnungen in den benachbarten Gebäuden auch nach Realisierung des Neubauvorhabens gemäß DIN 5034 ausreichend belichtet sein wird. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Anforderungen nach DIN 5034 bereits im Bestand nicht in allen Wohnungen eingehalten werden, da einzelne Fenster, insbesondere in den unteren Geschossen aufgrund vorhandener Bepflanzung sowie vorgestellter Balkone bereits zum aktuellen Zeitpunkt nicht die geforderte Besonnung erhalten.

Für einige Wohnungen verschlechtert sich die tatsächliche Besonnung durch das Vorhaben dahingehend, dass die Grenzwerte der DIN 5034 unterschritten werden. Eine solche Beeinträchtigung der Besonnung durch Unterschreitung der Grenzwerte der DIN 5034 entweder am 17. Januar (1 h) und/oder am 21. März (4 h) ist in unterschiedlicher Ausprägung für folgende Bestandswohnungen zu konstatieren (betrachtet wird nur die Verschattung kompletter Wohneinheiten; solche, die nach wie vor eine ausreichende Besonnung anderer Aufenthaltsräume aufweisen, werden aus der Betrachtung ausgenommen).

1. Gebäude Dolgenseestraße 21-22
 - Im Wohnungstyp 2 im 1. OG (1 WE),
 - Im Wohnungstyp 3 im 1. OG bis 3. OG (3 WE),
 - Im Wohnungstyp 4 im 1. OG (1 WE),
 - Im Wohnungstyp 5 im 1. OG bis 7. OG (7 WE),
 - Im Wohnungstyp 6 im 1. OG bis 7. OG (7 WE).
2. Im Gebäude Dolgenseestraße 3-6
 - Im Wohnungstyp 1 im EG bis 2. OG (3 WE),
 - Im Wohnungstyp 2 im EG bis 4. OG (5 WE),
 - Im Wohnungstyp 4 im 3. OG bis 6. OG (4 WE).
3. Im Gebäude Dolgenseestraße 12-18
 - Im Wohnungstyp 1 im EG bis 7. OG (8 WE),

- Im Wohnungstyp 2 im EG bis 7. OG (8 WE).

Die Lage der insgesamt 47 betroffenen Wohnungen sowie das Ausmaß der zusätzlichen Verschattung ist dem genannten Fachgutachten zu entnehmen.

Die künftige Mindestbelichtung („Lichtmenge“) von besonders verschatteten Wohnungen der umliegenden Bebauung wurde ebenfalls gutachtlich geprüft (Müller-BBM, Bericht Nr. M133014/09 „Tageslichtsimulation in Regelräumen/Bestand“, Februar 2017). Methodisch wurde die Beleuchtungsstärke durch Tageslicht unter Berücksichtigung der Verschattung durch Neubauten, Bestandsbauten sowie durch Bepflanzung in einem dreidimensionalen Modell simuliert und gemäß den Anforderungen der DIN 5034 bewertet. Um eine belastbare Aussage zur Verschattung des Vorhabens treffen zu können, wurden drei vergleichbare Aufenthaltsräume in umliegenden Gebäuden beispielhaft untersucht, die künftig in stark verschatteten Fassadenbereichen liegen.

Maßgeblich für die Bewertung ist der sog. Tageslichtquotient. Dieser beschreibt das prozentuale Verhältnis der Innenbeleuchtungsstärke an einem bestimmten Punkt im Raum zur vorhandenen horizontalen Außenbeleuchtungsstärke. Gemäß DIN 5034-1 muss dieses Verhältnis in Wohnräumen bis 50 m² mindestens 0,75 % (D_{\min}) und im Mittel 0,9 % (D_{mittel}) betragen.

Aus der Simulation geht hervor, dass die Mindestquotienten in keinem der untersuchten Räumen unterschritten werden (kleinster Wert für D_{\min} = 1,4 %; D_{mittel} = 1,45 %). Somit werden die Anforderungen an den mittleren sowie minimalen Tageslichtquotienten nach aktuellem Planstand eingehalten und alle untersuchten Räume ausreichend mit Tageslicht versorgt.

Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass die ermöglichte Helligkeit in allen Wohnungen und auf den Freiflächen der Nachbargrundstücke ausreichend ist, wenn die Abstandsflächenregelungen eingehalten werden (vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, 4. Senat vom 20.11.2006, gleichlautend auch das OVG NRW, Urteil vom 14.1.1994, AZ 7 A 2002/92). Das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn werden rechtlich erst dann mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehranspruchs relevant, wenn die gesetzlich festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei Geschosswohnungsbauten in gut erschlossener, innenstadtnaher Lage geschaffen werden.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung von Berlin wird ein steigender Wohnraumbedarf (v.a. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten) im Stadtgebiet ermittelt. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Berlins besagen, dass auch künftig ergänzende Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll in Berlin gemäß der Landesplanung (mit Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung) vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische und innenstadtnahe Standorte konzentriert werden.

Das geplante Vorhaben entspricht insofern einer bestandsorientierten Planung, als dass eine städtebaulich ungeordnete und dysfunktionale Situation beseitigt wird, um vorrangig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Im Rahmen des Vorhabens ist die Errichtung von ca. 690 Wohneinheiten geplant, von denen 25 % als mietpreis- und belegungsgebunden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

In das Erdgeschoss der Baukörper wird ein Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum integriert. Die Planung schafft den baulichen Rahmen für die Sicherung, Neuordnung und Aufwertung des bisherigen Nahversorgungszentrums „Dolgensee-Center“ durch die Integration eines großflächigen Verbrauchermarkts, von Räumen für kleinteilige Dienstleistungen sowie eine Kindertagesstätte.

Die Planung ergänzt die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung und ermöglicht notwendige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnfolgeeinrichtungen, die neue Arbeitsplätze nach sich ziehen.

Die lärmabschirmende Wirkung der geplanten Blockbebauung kommt auch den Bewohnern der bestehenden Wohngebäude zugute. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Wohnquartier beachtet, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Somit wirkt sich der Bebauungsplan insgesamt positiv auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten aus.

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

Auswirkungen auf den Haushalt und Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan 11-120 VE nicht.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem die Vorhabenträgerin sämtliche Planungs- und Gutachterkosten sowie die Kosten für notwendige Wohnfolgeeinrichtungen übernimmt, werden dem Bezirk Lichtenberg oder dem Land Berlin durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten entstehen.

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Lichtenberg und der Vorhabenträgerin OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der öffentlichen Hand entstehen aufgrund der Übernahmeregelungen im Durchführungsvertrag durch die Realisierung des Vorhabens keine zusätzlichen Kosten.

3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Grundsätzlich gilt, dass gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bei der Planrechtschaffung für größere Wohnbauvorhaben die durch die Planung verursachten Mehrbedarfe im Bereich der Wohnfolgeinfrastruktur ermittelt und anteilig durch die Vorhabenträgerin übernommen werden.

Die Planung sieht die Errichtung von ca. 690 Wohnungen auf einer Geschossfläche von rund 56.250 m² einschließlich der geplanten Kindertagesstätte vor. Die Ermittlung des durch das Vorhaben induzierten Bedarfs an Wohnfolgeeinrichtungen gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ erfolgt allerdings nach einer standardisierten Berechnungsmethode, die eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² voraussetzt. Ausgangswert für die Bedarfsberechnung ist somit eine Anzahl von 562 Wohnungen.

Gemäß dem standardisierten Berechnungsverfahren des Berliner Modells (Anzahl der Wohnungen nach Berliner Modell $(562 * 2 * 0,06 * 0,75)$ ergibt sich ein Mehrbedarf von 51 Kinderbetreuungsplätzen. Hierfür wird im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers eine Kindertagesstätte mit 72 Betreuungsplätzen realisiert, die im rückwärtigen Bereich über die notwendigen Freianlagen verfügt. Die zusätzliche Nachfrage wird somit unter Einschluss zusätzlicher Kapazitäten auf dem Baugrundstück abgedeckt.

Durch den durch das Vorhaben induzierten Zuzug wird eine Nachfrage nach voraussichtlich rund 60 Grundschulplätzen entstehen. Vor dem Hintergrund einer auch sonst wachsenden Bevölkerungszahl plant der Bezirk die Errichtung einer neuen, dreizügigen Grundschule in der Sewanstraße 43. Die Wohnbauleitstelle hat mit ihrer Stellungnahme vom 16.08.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB festgestellt, dass auf der Grundlage des „Berliner Modells“ mit dem Vorhabenträger keine Folgekosten hinsichtlich der Kita- und Grundschulplätze zu vereinbaren sind.

4. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner und Beschäftigten des Gebiets induzierten Verkehrsaufkommens auf den Verkehrsablauf im bestehenden Netz sowie auf die Leistungsfähigkeit angrenzender, relevanter Knotenpunkte wurde im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung (FPB, März 2017, aktualisiert im August 2017) ermittelt und bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die entstehenden Verkehre einschließlich des ruhenden Verkehrs durch die bereits vorhandene sowie die entstehenden Verkehrsanlagen und Stellplätze bewältigt werden können.

5. Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE wird eine bauliche Verdichtung des Geländes des Dolgensee-Centers ermöglicht. Der Standort war bisher von Gebäuden

lediglich geringer Geschossigkeit überbaut. Durch die Realisierung des Vorhabens wachsen die Nutzungsansprüche an den Raum erheblich.

Die Belastungen, die durch das Vorhaben induziert werden – zusätzliches Verkehrsaufkommen, steigende Lärmimmissionen und die steigende Auslastung von vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen – sind jedoch Bestandteil nahezu jeder baulichen Verdichtung.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstände zur umliegenden Bebauung werden durch das Vorhaben eingehalten. In den vorliegenden Fachgutachten wird die Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt. Bei einer verbleibenden Straßenraumbreite von mindestens 25 m kann nicht von einer „erdrückenden“ oder „erschlagenden“ und somit rücksichtslosen Wirkung des Neubauvorhabens auf die Nachbarbebauung ausgegangen werden, zumal Bestands- und Neubauten in der Höhe vergleichbar sind. Auch die Erhaltung eines freien Blicks aus den Bestandswohnungen begründet keinen Eingriff in die Eigentumsrechte der Vorhabenträgerin.

Die steigenden Nutzungsansprüche an den Raum werden besonders deutlich in der zusätzlichen Verschattung der umliegenden Bestandsgebäude, die im derzeitigen Zustand von einer insgesamt sehr vorteilhaften Besonnungssituation profitieren. Insgesamt wird durch das zu realisierende Vorhaben die Besonnung und Belichtung von 47 Wohnungen in unterschiedlichem Maße beeinträchtigt.

In Abwägung mit anderen städtebaulichen Aspekten und insbesondere vor dem Hintergrund des derzeitigen rapiden Wachstums Berlins und dem sich daraus ergebenden Bedarf insbesondere an preisgünstigem Wohnraum bleibt die bauliche Verdichtung des Standorts und die damit einhergehende Verschattungswirkung auf die Nachbarbebauung im verträglichen Rahmen. Technische Möglichkeiten, die zu einer partiellen Milderung der Verschattungswirkung beitragen können wie z.B. eine helle bzw. lichtreflektierende Fassadengestaltung des Vorhabens, werden berücksichtigt.

6. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und -verträglichkeit

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Berlin Lichtenberg 2016 wird der Standort Dolgensee-Center als Nahversorgungszentrum (NVZ) der dritten Gruppe (NVZ mit funktionalen und angebotsseitigen Ausstattungsdefiziten) eingestuft. Defizite bestehen in allen Bedarfsstufen durch eine mangelnde Breite und Tiefe der Branchenstrukturen.

Der Standort erfüllt im bestehenden Zustand seine Aufgabe als Nahversorgungszentrum nur eingeschränkt, was in erster Linie eine Konsequenz der nicht erfolgten baulichen Erneuerung des Zentrums in der Vergangenheit ist.

Als Entwicklungsziel für das Dolgensee-Center formuliert das ZEK Lichtenberg 2016 eine maximale verträgliche Größe von 3.500 m² Verkaufsfläche bzw. Nutzfläche für Gastronomie, Sport, Freizeit, Büro usw. Dabei seien nur geringe Spielräume für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Für eine Verträglichkeitsprüfung von möglichen Vorhaben im Dolgensee-Center bzw. in dessen Einzugsbereich wird als Kriterium der Verkaufsflächenschlüssel zugrunde gelegt. Es wird dabei ein Schlüssel von 0,35 m² bis 0,45 m² Verkaufsfläche Nahversorgung pro Einwohner als noch verträglich angesehen. Zur Prüfung für den plausiblen Einzugsbereich werden 3.020 m² Verkaufsfläche (ganz oder anteilig) /7.000 Einwohner angesetzt, was einen Schlüssel von 0,43 m² VF/EW ergibt. Ferner fordert das ZEK, dass jegliche Anträge für neue Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich mit § 34 Abs. 3 BauGB abgelehnt werden sollen.

Durch den im Vorhaben vorgesehenen integrierten Nahversorger sowie Flächen für weiteres Gewerbe und Dienstleistungen wird diese Konzeption aufgenommen und umgesetzt.

Von durch die Planung hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Berlins wird nicht ausgegangen.

V. Verfahren

Es werden folgende Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch durchgeführt:

- Aufstellung des Bauleitplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ergebnisse der folgenden Beteiligungsschritte werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1. Aufstellung des Bauleitplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Vorhabenträgerin hat mit Datum 29.03.2016 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8 A, 11, 11A sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen Flur 411, Flurstücke 172 und 240 beim Bezirkssamt Lichtenberg von Berlin gestellt.

Am 26.04.2016 erfolgte der Beschluss des Bezirksamtes Lichtenberg Nr. 7/101/2016 mit der Zustimmung zur Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten und gleichzeitig vom bisherigen Planungsziel – der Errichtung eines reinen Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums, wie es Gegenstand des B-Plans 11-51 war – abzusehen.

Mit Schreiben vom 02.05.2016 wurden die zuständige Abteilung II C Städtebau und Projekte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert.

Als Ergebnis der Prüfung wird durch die beiden beteiligten Behörden festgestellt, dass zum derzeitigen Planungsstand gegen das Bebauungsplanvorhaben keine Bedenken bestehen.

Mit Antwortschreiben vom 06.06.2016 wurden seitens der Senatsabteilung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 11-120 VE geäußert.

Die Senatsabteilung verweist darauf, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgrund seiner Größe und seiner Eigenart dringende Gesamtinteressen nach § 7 AGBauGB berührt (Wohnungsbaubelange), sodass die Ausführungsvorschriften zu § 7 Absatz 1 AGBauGB (AV Unterrichtung) anzuwenden sind.

Ferner wies SenStadtUm II C darauf hin, dass das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" für den Abschluss städtebaulicher Verträge bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzuwenden sei (Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen sowie Anteil von 25 Prozent der neuen Wohneinheiten als förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen).

Die Senatsabteilung hebt hervor, dass sie eine Prüfung der Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 3 und der AV Einzelhandel erst im weiteren Verfahren vornehmen kann, da sich die geplante Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur derzeit noch in Abstimmung befinden. Zudem weist SenStadtUm II C darauf hin, dass im Aufstellungsverfahren durch eine verkehrliche Untersuchung nachzuweisen sei, dass durch die Weiterentwicklung des Dolgensee-Centers und den beabsichtigten zusätzlichen Wohnungsbau im Bereich der Anbindung Dolgenseestraße/Sewanstraße keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Sewanstraße entstünden.

Die GL erkennt mit Schreiben vom 25.05.2016 zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch der Planungsabsicht zu den Zielen der Raumordnung (siehe I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung).

Dies begründet die GL unter anderem damit, dass:

- aufgrund der Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen hier zulässig sei,
- aufgrund der Lage des Plangebiets in der Metropole Berlin das Einzelhandelsvorhaben dem raumordnerischen Konzentrationsgebot, dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot sowie dem raumordnerischen Kongruenzgebot entspricht,

- das Vorhaben unter anderem der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dient,
- es sich beim Vorhaben um eine Einzelhandelseinrichtung handeln soll, die auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich anbietet und deren gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 5.000 m² nicht überschreitet,
- vorrangig Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt werden,
- die Planungsziele den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung berücksichtigen,
- eine Siedlungsbrachfläche reaktiviert wird,
- verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung vermieden werden und
- die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 09.08.2016 den Beschluss über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den Bereich um das Dolgensee-Center im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2016 im Amtsblatt Nr. 43, Seite 2688 veröffentlicht.

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

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22. September 2016 in der Tagespresse bekanntgegeben.

Der Öffentlichkeit wurde im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich vom 26. September 2016 bis einschließlich 28. Oktober 2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.

Zusätzlich wurde der Bebauungsplanentwurf 11-120 VE mit Begründung im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin während des oben genannten Zeitraumes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Am 6. Juli 2016 fand im Zeitraum von 18:30 bis 20:00 Uhr eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren 11-120 VE in der Gaststätte „Kleine Perle“, Dolgenseestraße 8A in 10319 Berlin statt.

Während des Zeitraums der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich mindestens 61 Personen im Bezirksamt Lichtenberg persönlich über die Planungen informieren lassen. Im Internet wurden die gleichzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu den Bebauungsplänen 11-120 VE, 11-52 und 11-57 insgesamt 578-mal aufgerufen. Es lässt sich nicht näher ermitteln, wie häufig davon der Bebauungsplan 11-120 VE aufgerufen wurde. An der Informationsveranstaltung nahmen ca. 400 Bürger/innen teil.

Es liegen insgesamt 32 schriftliche Stellungnahmen vor. Davon wurden sieben Stellungnahmen als Reaktion auf die Informationsveranstaltung eingereicht. Vier der Stellungnahmen wurden von Bürgergruppen verfasst, diese tragen die Unterschriften von insgesamt 143 Personen.

Die Stellungnahmen beinhalteten Bedenken und Anregungen zu folgenden Themenkomplexen:

- Städtebauliche Dichte und Geschossigkeit
- Die deshalb befürchtete Verschlechterung der Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Abstandsflächen/Verschattung/Sozialabstand/freier Blick
- Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe)
- Windverhältnisse und Mikroklima
- Verkehrserzeugung und ruhender Verkehr
- Soziale Infrastruktur
- Grün- und Freiflächen, Beseitigung vorhandener Bäume und Gehölze

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden tiefergehende Untersuchungen hinsichtlich der veränderten Verschattung und Besonnung, zur Klimaökologie und zu den entstehenden Windverhältnissen erforderlich.

Hinsichtlich des zu diesem Zeitpunkt noch in Erarbeitung befindlichen Verkehrsgutachtens und des Umweltberichts sowie des beauftragten Schallschutzgutachtens wurden die Bedenken und Hinweise bereits in der Bearbeitungsphase berücksichtigt.

Ferner erfolgten redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen der Begründung.

Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirks wurden mit Schreiben vom 06. Oktober 2016 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 11-120 VE innerhalb eines Monats gebeten. Von 33 beteiligten Stellen haben 26 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. Sieben haben nicht reagiert, zwei Stellen haben jeweils zwei Stellungnahmen abgegeben. Somit waren 28 Stellungnahmen auszuwerten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und der Ausschuss für Umwelt sind dabei nicht berücksichtigt worden, da Ihnen das Bebauungsplanvorhaben nur zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen folgende Planänderungen:

- Ergänzung der Begründung um Informationen:
 - zur technischen Infrastruktur,
 - zum LEP B-B,
 - zum geplanten Kitastandort;
- Korrektur der Planzeichnung:
 - das Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit auf Fläche a wird größer gefasst,
 - Fläche b und der Stich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
 - das Gehrecht für die Allgemeinheit auf ehemals Fläche c/jetzt Fläche b wird größer gefasst und um ein Leitungsrecht ergänzt;
- redaktionelle Korrekturen der Begründung;
- redaktionelle Korrektur der Projektbeschreibung;
- Ergänzung des Übersichtsplans Freiraumflächen.

4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

4.1 Zusammenfassung der Abwägung zur Behördenbeteiligung

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-120 VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2017 und einer Beteiligungsfrist von einem Monat durchgeführt. Grundlage hierfür waren der Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 20.04.17 und der Entwurf der zugehörigen Begründung mit Stand vom 25.04.17.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Von diesen wurden zwei Ausschüsse nur informatorisch beteiligt.

Insgesamt gingen 36 Schreiben von Behörden und Stellen ein, die Träger öffentlicher Belange sind, davon 22 innerhalb der gesetzten Frist bis zum 04.06.2017.

Für 3 Träger öffentlicher Belange wurde die Frist zur Stellungnahme auf Antrag verlängert:

- SenStadtWohn I B (FNP und stadtplanerische Konzepte) bat um Verlängerung bis zum 13.06.17, die Stellungnahme ging am 09.06.17 ein.
- BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz bat um Verlängerung bis zum 16.06.17. Mit Datum vom 25.07.17 ging erneut eine überarbeitete Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

- SenStadtWohn IV D (Wohnungsbauleitstelle) wurde erst nach Vorliegen der Angemessenheitsprüfung nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die durch die Vorhabenträgerin erstellt wurde, mit Schreiben per Email vom 19.06.17 erneut zur Stellungnahme aufgefordert mit zweiwöchiger Frist bis zum 03.07.17. Diese Frist wurde rechtzeitig auf Antrag um weitere zwei Wochen bis zum 17.07.17 verlängert. Die Stellungnahme vom 25.07.17 ging schließlich am 31.07.17 im Stadtplanungsamt Lichtenberg ein. Mit Datum vom 16.08.17 ging eine weitere, ergänzende Stellungnahme der Wohnungsbauleitstelle ein, die die vorangegangene Stellungnahme ergänzt und in Teilen berichtigt.

Weiterhin machte die Stellungnahme Nr. 05 der Bundesnetzagentur die nachträgliche Beteiligung von fünf im Gebiet des Geltungsbereichs Richtfunk betreibenden Unternehmen notwendig, die sämtlich innerhalb der zweiwöchigen Nachfrist antworteten.

Von Vattenfall sowie dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt gingen Stellungnahmen unterschiedlicher Geschäftsbereiche bzw. Abteilungen ein.

Sämtliche bis zum 17.08.17 eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung vollumfänglich berücksichtigt.

In 24 von allen Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. lediglich Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind.

In 13 Stellungnahmen wurden Äußerungen zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten.

Anregungen, Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange, die eine Abwägung erforderlich machten, wurden im Wesentlichen zu den folgenden Themenbereichen geäußert:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Promenade),
- Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- Regenwasserversickerung,
- Herstellung und anteilige Finanzierung von sozialer Infrastruktur
- Herstellung von Spielplatzflächen,
- Stellplätze und ruhender Verkehr,
- Erschließungsvertrag,
- Frei- und Grünflächen,
- Baumerhalt,
- Artenschutz,
- textliche Festsetzungen,
- Hinweise zur Ausführung der Planzeichnung.

Das Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung am 05.09.2017 vom Bezirksamt Lichtenberg beschlossen (BA-Vorlagen-Nummer 138/2017).

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Promenade

Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (Ifd. Nr. 2) tragen vor, dass die an der Promenade liegenden Unterflurcontainer für Fahrzeuge der BSR nicht oder nur unzureichend erreichbar seien. Zudem habe die Zufahrtstraße nicht die notwendige Mindestbreite für einen problemlosen Ablauf der Müllentsorgung.

Auswertung/Abwägung

Es fand eine umfangreiche Abstimmung zwischen der Fachplanung/Freiraumplanung und der BSR statt. In der Folge wurde die Planung bereits so angepasst, dass Probleme hinsichtlich der Anfahrbarkeit und Entleerung der Unterflurcontainer vermieden werden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Weiterhin ist sie nicht für den Durchgangsverkehr vorgesehen, sondern ausschließlich für Zwecke der Ver- und Entsorgung, für Rettungsfahrzeuge sowie für die Anlieger des benachbarten Jugendclubs. Zum Boulevard hin besteht eine Absperrung in Form von für die Feuerwehr klappbaren Pollern, sodass auch von hier keine für Pkw befahrbare Einmündung gegeben ist. Somit ist von keinen Beeinträchtigungen der Entsorgungsfahrzeuge auszugehen. Die Fahrbahn besitzt eine Breite von 5 m und ist damit ausreichend dimensioniert.

- Die Hinweise führten zu keinen Änderungen und hatten keine Auswirkungen auf Planinhalte.

Der FB II Planen und Bauen des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) bittet um eine Abschrägung der südöstlichen Ecke der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend dem dargestellten Stand des Freiflächenplans, um eine problemlose Einfahrt in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sicherstellen zu können.

Auswertung/Abwägung

Dem Anliegen wird mit einer Anpassung der Planzeichnung entsprochen, um eine Umsetzung des im Freianlagenplan dargestellten Erschließungskonzeptes planungsrechtlich zu sichern. Die Herstellung der zugehörigen Gehwegüberfahrt wird im Erschließungsvertrag, der zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin zu schließen ist, festgelegt.

- Die Anregung führt zu einer redaktionellen Anpassung der Planzeichnung.

4.3 Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht durchgehend als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der dort liegenden Leitungen weisen die Berliner Wasserbetriebe (Ifd. Nr. 4) darauf hin, private Flächen, unter denen Leitungen verlaufen, mit einem Leitungsrecht als zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche festzusetzen.

Auswertung/Abwägung

In Ost-West-Richtung verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen unterhalb des Boulevards. Auf dieser privaten Fläche ist im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger bereits festgesetzt (dargestellt als Fläche a). Der Bereich des Fuß- und Radweges in Nord-Süd-Richtung ist nicht durch solche Rechte belastet, da er aber Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und damit konzeptioneller Teil des hier verlaufenden Grünstreifens sein wird und nach seiner Fertigstellung in das Eigentum des Landes Berlin bzw. des Bezirks übergeht, ist eine Rückübertragung in privates Eigentum ausgeschlossen. Die Übergabe wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt. Es ergibt sich somit keine Notwendigkeit der weitergehenden Sicherung der Fläche.

Weitere private Flächen im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs, auf denen es zu Nutzungskonflikten zwischen den für die Nutzung durch die Außengastronomie festgesetzten Flächen und durch Leitungsrechte zu belastende Flächen kommen könnte, werden durch eine entsprechende Anpassung der Leitungsplanung des Vorhabens umgangen. Ein Hinweis diesbezüglich wird in das Kapitel III.3.7.5 der Begründung aufgenommen.

- Die Hinweise führten zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung, jedoch zu keiner Änderung der Planzeichnung.

4.4 Regenwasserversickerung

Es wird durch die Berliner Wasserbetriebe (Ifd. Nr. 4) auf das Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz) hingewiesen, nach dem möglichst eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge auf dem jeweiligen Baugrundstück anzustreben ist. Ist dies nicht zu erreichen, wird aus technischen Gründen eine maximale Einleitung von 75 l/s vom Baugrundstück gestattet; der Rest muss auf dem Grundstück versickert werden.

Auch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt/FB Naturschutz (Ifd. Nr. 33) äußert sich dahingehend.

Auswertung/Abwägung

Es wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet, das in die Planung eingeflossen ist. Durch die dichte Bebauung und in der Folge intensiver Freiflächennutzung kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig auf dem Baugrundstück versickert werden, obwohl Rigolensysteme unter den Freiflächen und unter dem Boulevard zum Einsatz kommen. Diese Kapazitäten reichen dennoch aus, um eine Einleitung in die Kanalisation von 75 l/s nicht überschreiten zu müssen. Somit wird kein Niederschlagswasser vom Baugrundstück auf die Flächen des öffentlichen Straßenlandes oder auf andere Grundstücke abgeleitet.

- Die Hinweise führten zu keiner Änderung der Planinhalte.

4.5 Herstellung und anteilige Finanzierung von sozialer Infrastruktur

Vonseiten des Schul- und Sportamtes (Ifd. Nr. 27) und der Wohnungsbauleitstelle (Ifd. Nr. 18) werden die Auswirkungen und daraus aufbauenden Erfordernisse und Verpflichtungen hinsichtlich Kinderbetreuungs- und/oder Grundschulplätzen thematisiert. Durch die Senatsverwaltung für Finanzen (Ifd. Nr. 16) wird eine Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern auf bezirklicher und städtischer Ebene thematisiert.

Das bezirkliche Schul- und Sportamt (Ifd. Nr. 27) geht von einem durch das Vorhaben induzierten Bedarf von 75 Grundschulplätzen aus, die durch die Vorhabenträgerin zu finanzieren sind. Dem gegenüber stellt die Wohnungsbauleitstelle in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 16.08.2017 (Ifd. Nr. 18) fest, dass eine Pflicht der Vorhabenträgerin zur Finanzierung von Grundschulplätzen nicht besteht, da die geplante Grundfläche der Wohnnutzung mit der planungsrechtlich bereits zulässigen Grundfläche für Wohnnutzungen übereinstimmt und dies bei der Berechnung der Folgekosten für soziale Infrastruktur berücksichtigt wird.

Auswertung/Abwägung

Das Berliner Modell erfordert eine anteilige Kostenbeteiligung an der im Zuge der Vorhabenrealisierung notwendig werdenden sozialen Infrastruktur, sofern ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Da das durch die Wohnbauleitstelle hergeleitete bestehende Baurecht jedoch bei der Berechnung der Folgekosten für die soziale Infrastruktur berücksichtigt wird und gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig ist, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte, kann keine Übernahme solcher Folgekosten durch die Vorhabenträgerin vereinbart werden. Hiermit wird der Argumentation der Wohnungsbauleitstelle in ihrer überarbeiteten Stellungnahme vom 16.08.2017 (Ifd. Nr. 18) gefolgt.

Im Rahmen des Vorhabens wird eine Kindertagesstätte mit 72 Plätzen in das Erdgeschoss des nördlichen Gebäudekörpers integriert. Der durch das Vorhaben entstehende Bedarf an rund 50 Betreuungsplätzen wird somit vollständig abgedeckt. Das bezirkliche Jugendamt (Ifd. Nr. 26) stimmt dieser Planung zu.

In diesem Zusammenhang erhöhte sich auch die Zahl der im förderfähigen Wege zu errichtenden Wohnungen marginal. Ursache ist hierfür ist die Hinzurechnung der Geschossfläche der Kindertagesstätte von rund 800 m² zur Geschossfläche Wohnen des Vorhabens, wie es durch die Wohnungsbauleitstelle (Ifd. Nr. 18) gefordert wird. Die Nutzfläche Wohnen steigt daher von vormalig rund 55.400 m² auf nunmehr 56.250 m². Hierdurch erhöht sich die Zahl der gemäß Berechnungsmethode des Berliner Modells von 139 auf 140. Diese Angaben werden in der Begründung redaktionell korrigiert. Sie haben jedoch keinen Einfluss auf Planinhalte oder den städtebaulichen Vertrag, da hier nur der relative Anteil von 25 % aller Wohnungen festgeschrieben wird.

4.6 Herstellung von Spielplatzflächen

Vom bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich II (Ifd. Nr. 30.2) wird die Aufnahme der Beteiligung an der Finanzierung der öffentlichen Spielplatzflächen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung in den Durchführungsvertrag gefordert. Ähnlich äußert sich das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt/FB Naturschutz (Ifd. Nr. 33).

Auswertung/Abwägung

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Spielplätze trägt das Land Berlin. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den Kosten mit einem Beitrag von 100 € je m² Spielfläche. Gemäß Projekt- und Freiraumplanung umfassen die öffentlichen Spielplatzflächen innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gewidmeten Fläche („Promenade“) insgesamt rund 1.360 m². Im § 5 des Durchführungsvertrags wird die genannte Verpflichtung der Vorhabenträgerin ergänzt.

- Die Hinweise führen zu keiner Änderung der Planinhalte, aber zu einer Ergänzung des Durchführungsvertrags.

Die bezirkliche Bau- und Wohnungsaufsicht (Ifd. Nr. 35) sowie das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt/FB Naturschutz (Ifd. Nr. 33) weisen auf den Bedarf an öffentlichen und privaten, wohnungsnahen Spielflächen hin. Aus der Lage des Vorhabens in der Versorgungseinheit (VE) 28 H ergibt sich nach einem formalisierten Bewertungsansatz, bei dem Spielflächen beider Arten miteinander verschnitten werden, eine Bestands-Versorgungssituation der geringen Versorgungsstufe 4. In Konsequenz leitet der FB Naturschutz einen unbedingten Handlungsbedarf zur Schaffung von öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ab und fordert die Herstellung öffentlicher Spielplätze von mindestens 1.662 m² Brutto- und 1.108 m² Nettospielfläche. Für die Herstellung von privaten, wohnungsnahen Spielplätzen ist § 8 Abs. 2 BauO Bln ausschlaggebend, wonach pro Wohnung 4 m² nutzbare Spielfläche notwendig sind.

Auswertung/Abwägung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Spielflächen im Umfang von rund 1.360 m² Nettospielfläche innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstück 240) geschaffen. Der Bedarf wird somit abgedeckt.

*Auf dem Baugrundstück innerhalb der beiden Wohnhöfe werden private Spielflächen mit einer nutzbaren Spielfläche von 2.712 m² hergestellt, was genau den nach BauO Bln entstehenden Bedarf (678 Wohnungen¹ * 4 m² = 2.712 m²) abdeckt.*

- Die Hinweise führten zu keiner Änderung der Planinhalte.

4.7 Stellplätze und ruhender Verkehr

Durch die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde/Ordnungsamt (Ifd. Nr. 29) wird bemängelt, dass die im Umfeld des Vorhabens verfügbaren Parkplätze für den erwarteten Zuwachs des Verkehrsaufkommens nicht ausreichend seien. Ferner sei die Einbeziehung der öffentlichen Stellplatzanlagen in die Bedarfsdeckung problematisch, da lediglich eine einzelne Erhebung der Stellplatzsituation im Umfeld durchgeführt wurde und die dauerhafte Verfügbarkeit der öffentlichen Stellplatzanlagen nicht sichergestellt sei. Hieraus könne ein hohes Konfliktpotential zwischen den Verkehrsteilnehmern resultieren.

¹ Die Zahl von 678 Wohnungen entspricht den Angaben der eingereichten Bauantragsunterlagen der Vorhabenträgerin vom 12.07.2017.

Auswertung/Abwägung

Da der Bezirk Planungen, die auf die Entsiegelung und Umnutzung der vorhandenen öffentlichen Stellplatzanlage südlich des Plangebiets abzielen, nicht verfolgt, können die im Verkehrsgutachten zur Berechnung der Kapazität herangezogenen Stellplätze auch künftig als gesichert angesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass jeder künftigen Überlegung seitens des Bezirks hinsichtlich einer Umnutzung dieser Stellplätze eine Neubewertung der dann vorzufindenden Stellplatzsituation sowie -erfordernis vorausgehen wird und eine zu jenem Zeitpunkt angemessene Lösung gefunden wird.

Im Laufe des Verfahrens und der Beteiligung von Anwohnern wurde eine zweite Erhebung in den Abend-/Nachtstunden des 31.05.2017 durchgeführt. Diese bestätigt die Aussagen der ersten Erhebung vom 18.02.2016. Im Ergebnis werden auch nach Realisierung des Vorhabens in der Summe genug Parkplätze zur Verfügung stehen, um den gesamten erwarteten ruhenden Verkehr unterbringen zu können.

Zudem ist anzumerken, dass mit Ablauf des Jahres 2012 die AV Stellplätze außer Kraft trat und seitdem keine formale Pflicht mehr zur Herstellung von Stellplätzen im Zuge der Errichtung von Wohnraum besteht. Die durch das Gewerbe induzierten Verkehre werden auf dem Baugrundstück untergebracht.

Es kann somit gemäß der baulichen Verdichtung von einer höheren Auslastung der verfügbaren Stellplätze ausgegangen werden, die sich jedoch im Rahmen des Verhältnismäßigen bewegt. Die Anwohner werden nach Aussage des Verkehrsgutachtens durch den Zuwachs des ruhenden Verkehrs nicht in unzumutbarer Weise belastet.

Das Resultat der neu durchgeführten Erhebung der Stellplatzsituation am 31.05.2017 wird in die Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel I.2.5.3 aufgenommen.

- Die Hinweise führen zu keiner Änderung der Planinhalte. Die zweite durchgeführte Erhebung der Stellplatzsituation wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die Straßenverkehrsbehörde/Ordnungsamt (Ifd. Nr. 29) weist auf die Tiefe der Stellplätze im Boulevard von 5,0 m hin: diese seien gemessen an den Bedürfnissen des aktuellen Fahrzeugbaus oft unzureichend.

Auswertung/Abwägung

Die Maße für Stellplätze sind in den „Empfehlungen für die Anlagen des Ruhenden Verkehrs 2005“ (EAR 05) geregelt. Die privaten Stellplatzflächen sind in Parkbuchten mit dem Maß 5,0 m (Länge) und 2,5 m (Breite) mit einer Ausrichtung von 100 gon (entspricht 90°) vorgesehen.

Eine weitergehende Begünstigung des individuellen Autoverkehrs durch Maßnahmen zur Steigerung des Komforts zum Ein- und Ausparken kann vor dem Hintergrund der baulichen und freiraumplanerischen Nutzungsdichte und der Vielzahl der Nutzungsinteressen im Bereich des Boulevards nicht vorgesehen werden. Eine weitergehende Inanspruchnahme von Flächen pro Stellplatz ist weiterhin vor dem Hintergrund der politischen Vorstellungen der Stadt Berlin und des Bezirks Lichtenberg bezüglich nachhaltiger Mobilität, der Förderung des Fahrrad- und des öffentlichen Nahverkehrs nicht angemessen.

Hinsichtlich eventueller Vertiefungen in der Zukunft sind die Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan mit einer Tiefe von maximal 6,3 m gesichert.

- Der Hinweis führt zu keiner Änderung der Planinhalte.

4.8 Erschließungsvertrag

Das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt (Ifd. Nr. 30.2) fordert, einen Passus in den § 6 Abs. 1 des Durchführungsvertrags aufzunehmen, der hinsichtlich näherer Regelungen

zur Herstellung der Erschließungsanlagen auf einen gesonderten Erschließungsvertrag verweist.

Auswertung/Abwägung

Der zur Regelung der Durchführung und der Kostenübernahme der Erschließung notwendige Erschließungsvertrag wird zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin geschlossen. Ein Verweis auf ihn wird hinweisgemäß in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

- Der Hinweis führt zu keinen Änderungen der Planinhalte, aber zu einer Ergänzung des Durchführungsvertrags.

4.9 Frei- und Grünflächen

Vom bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt (Ifd. Nr. 30.3) wird die Wiederherstellung des vorhandenen Zierbrunnens nach seiner Versetzung auf Kosten der Vorhabenträgerin gefordert.

Auswertung/Abwägung

Der Kugelbrunnen ist erhaltenswerter Bestandteil der derzeitigen Freianlagen und stellt einen Identifikationspunkt für das alte und auch das neue Quartier dar. Seine Versetzung an den Kreuzungspunkt von Boulevard und Promenade an dem sog. ‚Piazza‘ ist Bestandteil der vorliegenden Freianlagenplanung. Der ‚Piazza‘ ist Bestandteil des Fuß- und Radweges in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Promenade) und wie dieser durch die Vorhabenträgerin herzustellen. Die Versetzung des Brunnens ist hier einzuschließen. Es erfolgen die Aufnahme der Forderung in den Erschließungsvertrag sowie ein Verweis hierzu im Durchführungsvertrag.

- Der Hinweis führt zu keiner Änderung der Planinhalte, aber zu einer Ergänzung des Durchführungsvertrags.

Ferner bemängelt das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt/FB Naturschutz (Ifd. Nr. 33) die Nichteinhaltung seiner Qualitätsansprüche bei dem Freiflächenkonzept auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Diese seien bereits in der Stellungnahme vom 14.11.2016 geäußert worden.

Weiterhin wird eine Überarbeitung der Flächenbilanz zur Versiegelung entsprechend dem zu überarbeitenden Freiflächenplan gefordert.

Auswertung/Abwägung

Die Realisierung des Grünzugs und der zugehörigen Anlagen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt durch Fachkräfte des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt (SGA) als bezirkliche Investitionsmaßnahme. Gleichzeitig erfolgte die vorliegende Freianlagenplanung in Abstimmung mit SGA. Daher wird davon ausgegangen, dass alle bezirklichen Anforderungen bei der Planung und Gestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingehalten werden.

Die Flächenbilanz zur Versiegelung wurde und wird mit fortschreitendem Verlauf der Projektplanung in der Begründung angepasst. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstadiums ist diesbezüglich nur mit minimalen Änderungen zu rechnen.

- Der Hinweis führt zu keiner Änderung der Planinhalte, jedoch zur redaktionellen Korrektur der Begründung.

4.10 Baumerhalt

Das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt/FB Naturschutz (Ifd. Nr. 33) weist auf einen Widerspruch zwischen den Angaben der zu erhaltenden Bäume im Freianlagenplan sowie der entsprechenden textlichen Passage in der Begründung zum Bebauungsplan hin (S. 15), in der von einer vollständigen Beräumung des Baugebiets ausgegangen wird. Nach Einschätzung des FB Naturschutz würden weiterhin 15 Bäume, die im Freiflächenplan als zu erhaltend dargestellt sind, die Bauarbeiten nicht überstehen.

In diesem Kontext ist ein realistischer Baumfällplan zu erstellen und ein dazugehöriger Antrag zu stellen. Ferner ist im Durchführungsvertrag der Umfang der Ersatzleistungen für die im Rahmen des Vorhabens erforderlichen Baumfällungen aufzunehmen.

Auswertung/Abwägung

Grundlage der Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Bebauungsplan, der innerhalb des Baugebiets keine Aussagen zum Erhalt von Bäumen macht. Im Freiflächenplan dagegen sind 45 zu erhaltende Bäume innerhalb des Baugebiets dargestellt. Es wurde ein Ersatzbedarf von 123 Bäumen festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil dieses Ausgleichsbedarfs monetär erbracht werden muss. Überdies hat die Freiflächenplanung den Stand eines Entwurfs, dieser ist weiter fortzuschreiben.

Für Bäume, die nicht im Zuge der bereits durchgeführten Leitungsumlegungen gefällt werden sollen und für die bereits Baumfällgenehmigungen erteilt worden sind, wird rechtzeitig eine weitere Fällgenehmigung gemäß Baumschutzverordnung beantragt werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Ersatzpflanzung von Bäumen gemäß der für Berlin gültigen Baumschutzverordnung. Dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Ist eine Verortung der im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzenden Bäumen im Geltungsbereich nicht möglich, so erfolgen die Ersatzleistungen in monetärer Form.

- Der Hinweis führte zu keiner Änderung der Planinhalte, jedoch zu einer Ergänzung des Durchführungsvertrags sowie einem entsprechenden Hinweis hierauf in der Begründung.

4.11 Artenschutz

Das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt/FB Naturschutz (Ifd. Nr. 33) mahnt hinsichtlich des Baugenehmigungsverfahrens zur Einhaltung des Zugriffs- und Störverbote (§ 44) sowie des allgemeinen Artenschutzes (§ 39) nach BNatSchG im Zuge der Beseitigung von Gebäuden an. Weiterhin wird auf die Verpflichtung zum Ersatz der laut Gutachten von Dr. Salinger vom 09.05.2017 im Plangebiet vorkommenden 44 Niststätten von Vögeln hingewiesen. Um das Wegfallen der potentiellen Fledermausverstecke zu kompensieren, sind an den neu entstehenden Gebäuden mind. zwei Fledermausganzzjahresquartiere zu integrieren.

Auswertung/Abwägung

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin bereits zur Herstellung von 20 Nistkästen für Vögel und 6 Nistkästen für Fledermäuse im Rahmen des Neubauvorhabens. Gemäß den Fachgutachten Dr. Salinger vom 09.05.2017 wurde jedoch ein Ersatzbedarf von 44 Niststätten für Vögel ermittelt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend angepasst.

- Der Hinweis führte zu keiner Änderung der Planinhalte, jedoch zu einer Anpassung im Durchführungsvertrag und einer redaktionellen Korrektur der Begründung.

4.12 Textliche Festsetzungen

Das bezirkliche Vermessungsamt rät zur Überprüfung der Formulierungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 9 und 10.

Auswertung/Abwägung

Maßgeblich für die Formulierung der Festsetzungen ist die „Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne in Berlin 2012“, ergänzt durch weitere Rundschreiben der zuständigen Senatsverwaltungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 orientiert sich an der Musterfestsetzung 2.7. Sie ist grammatisch nicht korrekt, da das Wort „die“ fehlt. Dies wird redaktionell korrigiert.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 orientiert sich an der Musterfestsetzung 5.12. Neben einem orthographischen Fehler wird eine inhaltliche Doppelung entfernt und der Sachverhalt durch Ergänzung präzisiert.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird in der Reihenfolge ihrer Teilsätze umgestellt.

Die textlichen Festsetzungen 5, 9 und 10 werden sowohl auf dem Plandokument als auch in der Begründung zum Bebauungsplan an entsprechender Stelle korrigiert.

- Die Hinweise führten zu redaktionellen Korrekturen textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie zu ihrer redaktionellen Korrektur in der Begründung. Sie haben keine weitergehenden Auswirkungen auf die Planinhalte.

4.13 Hinweise zur Ausführung der Planzeichnung

Das bezirkliche Vermessungsamt (Ifd. Nr. 33) sowie die bezirkliche Bau- und Wohnungsaufsicht/Untere Denkmalschutzbehörde (Ifd. Nr. 35) tragen einige Hinweise vor, die bei der Reinzeichnung der Planzeichnung zu berücksichtigen sind. Diese betreffen, mit Ausnahme der textlichen Festsetzungen (Punkt 4.12), Fragen der Plandarstellung, der Bemaßung, der zu verwendenden Vermerke und des Planlayouts.

Durch die Verlagerung der Darstellungsgrenze des Geltungsbereichs am nördlichen Rand zur Mitte der Straßenverkehrsfläche verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig.

Auswertung/Abwägung

Den Hinweisen des Vermessungsamtes wird in der Reinzeichnung entsprochen.

- Die Hinweise führten zu keiner Änderung der Planinhalte, aber zu einer redaktionellen Korrektur der Planzeichnung.

4.14 Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung sind neben redaktionellen Änderungen/Ergänzungen der Planunterlagen auch Änderungen und Ergänzungen der Begründung, die Korrektur der Planzeichnung hinsichtlich der Abschrägung der südwestlichen Ecke des Flurstücks 172 zugunsten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzungen 5, 9 und 10 sowie die Überarbeitung der Planzeichnung im Zuge der Reinzeichnung erforderlich.

Darüber hinaus erfolgen Korrekturen und redaktionelle Änderungen der Begründung bzw. des Umweltberichts und Ergänzungen des städtebaulichen Vertrags/Durchführungsvertrags. Ferner wird das Verkehrsgutachten zur Planung redaktionell ergänzt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

5.1 Zusammenfassung der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16. Oktober bis einschließlich 17. November 2017. In dieser Zeit lagen die Bebauungsplanunterlagen im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, 10315 Berlin, Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, Raum 2.1210 A, öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Webseite des Bezirksamtes eingesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 43 vom 06.10.2017 (Seite 4856), in der Tagespresse (Berliner Zeitung) am 13.10.2017 und auf der Website des Bezirksamtes Lichtenberg bekanntgegeben. Die für die Planung relevanten Fachgutachten lagen ebenfalls zur Einsicht im Fachbereich Stadtplanung aus.

Während dieser Zeit wurden 47 schriftliche Stellungnahmen fristgerecht eingereicht. Eine Stellungnahme bezog sich auf eine bereits vorher eingegangene Stellungnahme und wird daher in der Zählung mit dieser zusammengefasst (Ifd. Nrn. 21.1 und 21.2).

Die Stellungnahme der Wohnungsbauleitstelle bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ging innerhalb der von dieser beantragten Fristverlängerung im Stadtplanungsamt Lichtenberg ein.

Nach Ablauf der gesetzten Frist ging eine weitere Stellungnahme ein.

Zusätzlich geht die abschließende Stellungnahme des Runden Tisches als eigene Stellungnahme in die Abwägung ein (Ifd. Nr. 47).

Sämtliche hier genannten, eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung vollumfänglich berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten wurden, wurden nach § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB entweder durch Schreiben vom 12.10.2017 oder durch E-Mail am 12.10.2017 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen im Wesentlichen Stellungnahmen zu den folgenden, zusammengefassten Themen ein:

- Ziele und Erfordernisse der Planung
- Veränderungen des städtebaulichen Gebietscharakters
- Bauliche Dichte und Höhe/ Geschossigkeit
- Besonnung und Verschattung
- Erdrückende Wirkung des Vorhabens
- Stellplätze und Verkehr
- Lärmimmissionen
- Beseitigung von Bäumen, Natur- und Artenschutz
- Klimaökologie und Windkomfort
- Ergebnisse des „Runden Tisches“
- Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Im Folgenden werden diese Themen erläutert.

5.2 Ziele und Erfordernisse der Planung

In einer großen Anzahl Stellungnahmen wird vorgetragen, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan angeführten städtebaulichen Ziele und Erfordernisse nicht hinreichend seien, da die Auswirkungen des Vorhabens, die primär in der hohen Bebauungsdichte begründet sind, die Wohn- und Lebensqualität im Quartier bzw. in den umliegenden Bestandsbauten zu stark einschränken würde. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien im Planfall nicht gegeben, so die Befürchtung.

In einzelnen Stellungnahmen wird vorgetragen, dass insbesondere das Ziel der Schaffung von (kostengünstigem) Wohnraum nicht als Grund für die bauliche Dichte des Vorhabens im beabsichtigten Ausmaß herangezogen werden dürfe. Auch besteht Unverständnis, dass

nicht andere Flächen im Bezirk Lichtenberg anstelle der Flächen des Dolgensee-Centers für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

Auswertung/Abwägung

Mit der Planung werden insbesondere die folgenden städtebaulichen Ziele und Erfordernisse verfolgt:

- *Bedarf an Wohnungen in der Stadt Berlin:*

Angesichts des anhaltend hohen Bevölkerungszuzugs nach Berlin geht die Senatsverwaltung nach aktueller Prognose von einem jährlichen Wachstum der Stadt für die nächsten Jahre um rund 50.000 Menschen aus, woraus sich ein jährlicher zusätzlicher Bedarf von bis zu 20.000 Wohnungen ergibt, nur um die diese neu zuziehenden Personen unterzubringen (vgl. BerlinStrategie 2.0 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Kurzfassung, Juni 2016). Für eine weitergehende Entspannung des Wohnungsmarktes wäre sogar eine noch höhere Anzahl an neuen Wohnungen erforderlich. Am Standort Dolgenseestraße bietet sich die Möglichkeit, eine nicht unerhebliche Anzahl an Wohnungen im preisgünstigen Wohnungssegment in einem bereits erschlossenen und innenstadtnahen Umfeld einschließlich notwendiger Versorgungseinrichtungen zu errichten.

- *Errichtung von Wohnungen im Berliner Modell:*

Auf das Bauvorhaben wird das „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ angewendet. Die Planung für die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Plans 11-120 VE sieht Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen vor. Insgesamt sollen ca. 690 Wohneinheiten entstehen, von denen nach der Übernahme durch die Gewobag als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft mindestens 25% mietpreis- und belegungsgebunden sein werden. Weiterhin hat sich die Gewobag im Rahmen des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ gegenüber der Berliner Senatsverwaltung verpflichtet, 50% der Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebunden anzubieten und die übrigen 50% im freifinanzierten Neubauanteil zu Kosten von durchschnittlich unter 10 €/m²/mtl. mit einer angemessenen Preisdifferenzierung zu vermieten.

Die vorgesehene Bebauung dient somit nicht nur der Schaffung von Wohnraum, sondern gerade der Schaffung von Wohnraum für sozial Schwächere und damit einer sozialgerechten Bodennutzung.

- *Innenverdichtung:*

Die Realisierung von Vorhaben auf erschlossenen und innenstadtnahen Flächen wie den vorhabengegenständlichen Flächen an der Dolgenseestraße hat im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Vorrang vor der Inanspruchnahme weiterer bisher ungenutzter Flächen, insbesondere im Außenbereich. Für Berlin heißt dies, dass der stärker verdichtete Bereich der inneren Stadt über dessen traditionelle Grenzen hinauswächst. Auch in der „inneren Peripherie“, zu der das Vorhaben gerechnet werden kann, ergibt sich die zunehmende Notwendigkeit einer Verdichtung. Wenngleich das Vorhabengebiet nicht mehr innerhalb des bislang verdichteten Innenbereichs Berlins – der üblicherweise mit dem Stadtgebiet innerhalb des S-Bahnringes gleichgesetzt wird – liegt, liegt es im Nahbereich bzw. im nahen Verflechtungsbereich der inneren Stadt und damit in deren „innerer Peripherie“, deren weitere Verdichtung sich aus dem Erfordernis einer sich von innen nach außen verdichteten Stadt ergibt. Eine Nachverdichtung auf Potenzialflächen dieser inneren Peripherie steht mit den derzeit in Überarbeitung befindlichen, integrierten Stadtentwicklungskonzepten der zuständigen Berliner Senatsverwaltung im Einklang.

- *Sicherung der (Nah-) Versorgung des Quartiers:*

Das Vorhaben dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Dolgensee-Centers hauptsächlich für das Quartier Dolgenseestraße / Mellenseestraße. Mit dem Bauvorhaben wird das derzeit nahezu vollständig brachliegende Dolgensee-Center strukturell neu aufgestellt, in dem es moderne und marktgerechte Räumlichkeiten für Gewerbe, insbesondere für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt erhält. Die

ursprüngliche Nahversorgungsfunktion wird hierdurch wiederbelebt. Zudem wird eine Kita mit 72 Betreuungsplätzen geschaffen. Dem Vorhaben kommt damit in seiner Funktion für die Versorgung des gesamten Wohngebietes eine übergreifende quartiersbezogene Bedeutung zu.

- Beseitigung städtebaulicher Missstände:

Das Dolgensee-Center stellte in den vergangenen Jahren einen städtebaulichen Missstand dar. Die Gebäude waren und sind in einem schlechten baulichen Zustand und erfüllten nicht mehr die heutigen hohen Anforderungen an einen Einzelhandelsstandort. Es gibt ferner erhebliche Leerstände in den Gewerberäumen und die Aufenthaltsqualität ist erheblich herabgesetzt. Die Funktion als Quartierszentrum ist insgesamt nicht mehr gegeben.

Gleichzeitig sind Belebungs- bzw. Neustrukturierungsversuche in der Vergangenheit gescheitert. Zusammen mit dem angrenzend geplanten Jugendzentrum erscheint das Vorhaben geeignet, die Funktion des Dolgensee-Centers für das gesamte Quartier wiederzubeleben und damit den aktuellen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, indem es nicht nur das eigentliche Vorhabengebiet, sondern auch angrenzende Bereiche (z. B. den Verkehrsbereich mit besonderer Zweckbestimmung) städtebaulich aufwertet.

- Schaffung belebter urbaner Räume:

Ziel der Planung ist es zudem, im Bereich des ehemaligen Dolgensee-Centers einen belebten urbanen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und entsprechender Nutzungsdichte zu schaffen, der unter Einbeziehung der Kita, der Jugendzentrums und der Gewerbe vor Ort Zentrumsfunktionen für das Quartier übernehmen kann.

Vor dem Hintergrund dieser mit der Planung verbundenen Ziele erachtet der Bezirk das Vorhaben als sinnvoll und in seinen Auswirkungen als zumutbar. In den vorliegenden Gutachten werden zwar negative Veränderungen hinsichtlich Verschattung der Bestandsbebauung, Verkehrszunahme und in geringem Maße Klimaökologie und Windkomfort festgestellt. Diese Auswirkungen führen laut den Fachgutachten jedoch nicht zu einer Gesamtsituation, in der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleistet sind. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden durch das Vorhaben eingehalten, wodurch die wesentliche Voraussetzung für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben ist.

Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte laut Baugesetzbuch werden eingehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-120 VE wurden sämtliche für die Planung relevanten privaten und öffentlichen Belange ermittelt, bewertet und unter- sowie gegeneinander abgewogen. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden im Planungsprozess behandelt.

Nach Auffassung des Bezirks kommt der Schaffung dringend benötigten Wohnraums in innenstadtnaher Lage besondere Bedeutung zu. Das Areal ist aufgrund seiner Lage und der verfügbaren Fläche als Wohnstandort prädestiniert. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier mit ca. 690 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums. Dieser Umstand spiegelt sich in der städtebaulichen Planung wider: Durch das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wird ein Kompromiss zwischen Wohnungsneubau im Rahmen der Nach- und Innenverdichtung und einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt, erreicht. Zugleich berücksichtigt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan das im Baugesetzbuch verankerte Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Planung entspricht insoweit den raumordnerischen Grundsätzen des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und der prioritären Nutzung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung.

An der Entwicklung des aus heutiger Sicht brachliegenden und damit untergenutzten Geländes des Dolgensee-Centers und der Entstehung neuer Wohngebiete besteht somit ein erhebliches öffentliches Interesse.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die in der Nachbarschaft ansässige Wohnbevölkerung wurden mithilfe verschiedener Fachgutachten (insbesondere Verkehrsgutachten, schalltechnische Untersuchung sowie Besonnung- und Belichtungsgutachten) ermittelt und bewertet. Diesen Gutachten zufolge ist nicht zu erwarten, dass die Planung zu

einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebiets führen wird und die mit der Realisierung der geplanten Wohnungsneubauvorhaben einhergehenden Veränderungen in der Gesamtschau aller Aspekte größere Nachteile gegenüber dem Ist-Zustand mit sich bringen. Die Bebauungsdichte hält sich vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets und dem gesetzlichen Ziel der Innenverdichtung in einem akzeptablen Maß.

Nach Abwägung aller Belange kommt der Bezirk zu dem Schluss, dass der vorliegende Planungsentwurf die Anwohner in den bestehenden Gebäuden in der Umgebung nicht in unzumutbarer Weise belastet. Somit erfolgt keine Planänderung.

5.3 Veränderung des städtebaulichen Gebietscharakters

In zahlreichen Stellungnahmen wird vorgetragen, dass sich das entstehende Neubauvorhaben mit seiner hohen Bebauungsdichte städtebaulich nicht aus dem Kontext der umgebenden Quartiere ableiten lässt. Es wird eine Bebauung gefordert, die sich hinsichtlich der Geschossflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück an den örtlichen Gegebenheiten der umgebenden Quartiere orientiert.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass in der Umgebung die Abstände zwischen dem Neubau hinsichtlich seiner Höhe vergleichbaren Bestandsblöcken größer seien und diese an keiner Stelle im umgebenden Quartier unmittelbar mit ihrer langen Seite gegenüber ständen. Auch trügen Frei- und Grünräume dazu bei.

Auswertung/Abwägung

Nach Auffassung des Bezirks gehen mit der gebotenen Innenverdichtung regelmäßig Veränderungen in der Bebauungsstruktur einher. Städtebauliche Leitbilder, wie sie in den bestehenden Baustrukturen eines Viertels bzw. Bebauungszusammenhangs Ausdruck finden, sind daher einer permanenten Veränderung unterworfen. Äußere Einflüsse spielen hierbei eine gravierende Rolle. Die Entwicklung hin zur Verdichtung, Nutzungsmischung und effektiven Flächenausnutzung ist seit einigen Jahren zu beobachten und bestimmt zunehmend die Stadtentwicklungspolitik der stark wachsenden Stadt Berlin. Aus diesem Grund befindet sich auch das städtebauliche Leitbild Berlins, das Stadtentwicklungskonzept 2030, das zuletzt im Herbst 2014 vom Senat als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet wurde, in Anpassung. Demnach setzt die Stadt darauf, den bestehenden Stadtkörper zu verdichten. Insbesondere durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und eine Verdichtung der bestehenden Bebauung soll der Wohnungsbestand ergänzt bzw. vergrößert werden. Bauliche Strukturen, die Flächenressourcen nicht optimal nutzen, wie eingeschossige Super- oder Fachmärkte oder überdimensionierte Verkehrsflächen, sollen um- oder intensiver genutzt werden. Gleichzeitig sollen neue urbane Qualitäten geschaffen werden.

Die Veränderung der Struktur des Dolgensee-Centers von einem Ensemble ein- und zweigeschossiger Bauten zu einer Erdgeschosszone zweier Gebäude mit zentraler, dazwischenliegender Erschließung verbunden mit einer baulichen Verdichtung ist insoweit Ausdruck des zwischenzeitlich veränderten städtebaulichen Leitbilds. Sie entspricht den aktuellen städtebaulichen Paradigmen eines verdichteten Städtebaus mit hoher Flächeneffizienz, der zugleich einen Mix verschiedener Nutzungen und eine „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht. Insoweit stellt das geplante Bauvorhaben eine übliche, zeitgemäße und städtebaulich angemessene Planung dar.

Auch wenn das Leitbild des sozialistischen Städtebaus der DDR der 1960er und 1970er Jahre das Quartier Dolgenseestraße/Mellenseestraße bis heute prägt, schreibt es nicht dessen künftige bauliche Weiterentwicklung fest. Es haben bereits zahlreiche Nachverdichtungen und „Lückenschlüsse“ in der Umgebung stattgefunden und es finden aktuell weitere statt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten städtebaulichen Gründe (Schaffung insbesondere mietpreisgebundenen Wohnraums, Innenverdichtung, Sicherung der örtlichen Nahversorgung, Behebung eines städtebaulichen Missstands, Schaffung eines belebten urbanen Bereichs) ist die geplante Bebauungsdichte auch in Bezug auf das veränderte städtebauliche Leitbild gerechtfertigt. In Bezug auf das konkrete Vorhaben bleiben dabei trotz der Verdichtung nach Auffassung des Bezirks gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Somit erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

5.4 Bauliche Dichte und Höhe/Geschossigkeit

In sehr vielen Stellungnahmen wurde explizit die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ermöglichte bauliche Dichte des Vorhabens kritisiert, die sich in der hohen Geschossflächenzahl, aber auch in der Zahl der Vollgeschosse manifestiert. Durch die sich durch die geplante Bebauung ergebenden Auswirkungen verschlechterte sich die dortige Wohn- und Lebensqualität in erheblichem bzw. in unzumutbarem Ausmaß. Als negative Folgen werden insbesondere die zunehmende Verschattung, die erdrückende Wirkung des Neubaus, zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastungen, zusätzliches Aufkommen im ruhenden und fließenden Verkehr sowie eine Verschlechterung der Situation hinsichtlich der klimakologischen Gegebenheiten.

Konkret wird die Geschossflächenzahl GFZ des Entwurfs von 3,17 im überwiegenden Teil aller Stellungnahmen als nicht vertretbar und als nicht mit der BauNVO vereinbar zurückgewiesen. In einigen Stellungnahmen kommt der Einwand hinzu, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Plangebiet mit einer GFZ von bis zu 1,5 ebenfalls erheblich überschritten werden. Auch für diese Überschreitung lägen keine ausreichenden Gründe vor bzw. die vorgebrachten Gründe seien nicht ausreichen. Kritisch gesehen wird ferner die Tatsache, dass die Neubebauung durch die festgesetzte Oberkante höher als ein Großteil der Bebauung in der Umgebung sei.

Es wird vorgetragen, dass die als zu massiv empfundene Bebauung sowie die (vermutete) Nichteinhaltung vorgeschriebener Mindestabstände eine wesentliche Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen der jetzigen und der künftigen Bewohner im Bestand, wie auch innerhalb des Neubauvorhabens nach sich ziehen werden. Daher wird in mehreren Stellungnahmen sowohl teils eine Begrenzung der GFZ gefordert, die sich primär in einer reduzierten Geschosshöhe widerspiegeln soll; teils auch eine Erhöhung der Abstände zur umliegenden Bestandsbebauung. Als Orientierung werden in mehreren Stellungnahmen andere, in Entwicklung oder Planung befindliche Bauprojekte in der mittelbaren Umgebung angeführt (Dolgenseestraße 32 – 33, Sewanstr. 20 – 22, Sewanstr. 259).

In vielen Stellungnahmen werden konkrete konzeptionelle Vorschläge zur Reduzierung der Geschosshöhen und/oder der Geschossflächenzahl benannt, mitunter auch eine Staffelung von Höhenabstufungen oder die Veränderung der Lage von Gebäudeteilen. Dies wird in einigen Stellungnahmen auch grafisch dargestellt.

Ziel der Vorschläge ist es, die Abstände zur Bestandsbebauung zu erhöhen und dadurch die Auswirkungen des Neubauvorhabens zu reduzieren. Vorgeschlagen wird überwiegend eine Begrenzung auf 6 bis 8 Geschosse. In diesem Zusammenhang werden zudem selten architektonische und bauästhetische Gründe angeführt, die zur Ablehnung des Planentwurfs führen.

Es wird ferner kritisiert, dass auch konkrete baukonzeptionelle Vorschläge zur Reduzierung der baulichen Dichte des Neubauvorhabens, die in der Vergangenheit abgegeben wurden, im bisherigen Verlauf des Planverfahrens nicht berücksichtigt wurden und dass sich der Entwurf im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht wesentlich verändert habe.

Auswertung/Abwägung

Das Bebauungsplanverfahren 11-120 VE hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Gegenstand. In einem solchen Verfahren ist der Plangeber gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO und damit an einen dort bestimmten Baugebietstyp gebunden. In der Folge wird vorliegend spezifisch ein Baugebiet „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenzen, die auf festgesetzte Baugebiete nach der BauNVO Bezug nehmen, sind daher nicht unmittelbar anwendbar, sie haben nach der Rechtsprechung jedoch gleichsam eine Orientierungsfunktion. Im Übrigen können auch die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bei den hier angestrebten Nutzungen handelt es sich um eine Mischung von Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Dienstleistungen sowie Nahversorgung. In Bezug auf die Geschossfläche überwiegt die Wohnnutzung, weswegen das Gebiet seinem Charakter nach mit einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gewisse Ähnlichkeiten aufweist, für das nach § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich eine GFZ von 1,2 gilt. Aufgrund der vorgesehenen verdichteten Nutzung zu Wohnzwecken und der gewerblichen Nutzung mit Nahversorgungsfunktion weist die Planung jedoch auch Merkmale eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauGB auf, in dem eine GFZ von bis zu 3,0 regelmäßig zulässig ist. Die Planung ist gerade von Wohnen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen gekennzeichnet, ebenso wie die geplante Bebauung dem Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ (Leipzig-Charta) mit belebten öffentlichen Bereichen folgt.

Die Stadt erachtet das Bauvorhaben insoweit vor dem Hintergrund der mit der Planung verbundenen, eingangs erläuterten Ziele (Schaffung von insbesondere preisgünstigem Wohnraum, Innenverdichtung, Sicherung der örtlichen Nahversorgung, Beseitigung eines städtebaulichen Missstands, Schaffung eines belebten öffentlichen Raumes mit „Promenade“ und „Boulevard“) als sinnvoll und in seinen Auswirkungen als zumutbar. Die Bebauung hält sich vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets und dem gesetzlichen Ziel der Innenverdichtung in einem vertretbaren Maß.

Allgemeiner Maßstab für die Zulässigkeit des festgesetzten Nutzungsmaßes ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuvorderst dessen städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Für die Stadt ergibt sich die Erforderlichkeit aus den mit der Planung verfolgten Zielen. Insbesondere der Bedarf an Wohnungen, vor allem auch im preisgünstigen Segment, macht eine verdichtete Bebauung auf dem Plangebiet erforderlich. Gleichzeitig soll die Fläche neben Wohnnutzungen auch (wieder) ihrer quartiersbezogenen Versorgungsfunktion gerecht werden, was ebenso beim Grad der baulichen Dichte mit zu berücksichtigen ist.

Ferner lassen sich nach Ansicht des Bezirks im Hinblick auf die Kubatur des Vorhabens Bezüge in der Umgebung finden. In Abweichung von der umgebenden Bebauung ergibt sich sowohl im Bereich der östlichen Fassade des südlichen Neubaus zur Dolgenseestraße hin im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden Gebäude Dolgenseestr. 12 – 14 und ebenso entlang des geplanten Boulevards erstmals im mittelbaren Umfeld ein beidseitig bebauter Straßenraum. Insoweit schafft die Bebauung im Quartier eine neue Bebauungssituation, die jedoch Konsequenz der Innenverdichtung innerhalb einer bestehenden Bebauung ist.

Soweit die geplanten Baukörper eine größere Gebäudetiefe von knapp 17 m gegenüber der von 11 bis 12 m bei der umgebenden Bestandsbebauung aufweisen, folgt dies aus der gewählten Anordnung der Gebäude, die wiederum insbesondere die Anlage des Boulevards als West-Ost-Verbindung berücksichtigt. Die Gebäudetiefe folgt insoweit aus einer konsequent innenliegenden Erschließung der neuen Gebäude. Diese ist hinsichtlich des angestrebten Wohnungsmix und der Ausnutzung des Baugeländes zielführend und ist konstruktionsbedingter Bestandteil zeitgemäßer und kosteneffektiver Architektur und für den angestrebten Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen zweckmäßig. Gleichzeitig ist die Gebäudetiefe von knapp 17 m jedoch weder vom Straßenraum noch von den gegenüberliegenden Bestandsbauten aus sichtbar. Lediglich an den vier Stirnseiten der beiden neuen Baukörper wird die größere Gebäudetiefe sichtbar. Diese Schmalseiten treten jedoch weniger in Erscheinung als die Längsseiten, so dass dies in städtebaulicher Hinsicht als hinnehmbar bewertet wird. Nicht zuletzt ändert sich an der wahrgenommenen Anzahl und der Anordnung der Baukörper hierdurch nichts. Die Gebäudetiefe fällt insoweit aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich des nach außen wahrnehmbaren Eindrucks nicht störend ins Gewicht.

Hätten die geplanten Baukörper eine den umgebenden Bestandsbauten vergleichbare Gebäudetiefe von lediglich 11 bis 12 m bei identischen Außenmaßen unter Einhaltung aller Abstandsflächen, so würde sich zwar die GFZ um rund 30 % reduzieren, auf den realen wahrnehmbaren städtebaulichen Gesamteindruck der Baukörper hätte dies jedoch kaum Einfluss, da die „Massivität“ der Baukörper regelmäßig nur aus Vogelperspektive sichtbar wird. Die Realisierung von mehr Wohnfläche wird daher gegenüber einer nur unwesentlichen optischen Verbesserung des städtebaulichen Gesamteindrucks höher gewichtet.

Auch die hohe Auslastung des Baugrundstücks ist der Kombination dieser Notwendigkeiten geschuldet. Dabei bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Für das Vorhaben und das Umfeld wurden die relevanten Auswirkungen des Vorhabens u.a. auf Besonnung, Belichtung, Klimaökologie und Windkomfort fachgutachterlich untersucht und die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter abgewogen.

Die entstehenden Beeinträchtigungen sind in Abwägung mit den mit der Planung verfolgten Zielen, insbesondere die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen, zumutbar. Die Schaffung von versorgungsnaher Wohnbebauung zu bezahlbaren Konditionen steht vor dem Hintergrund des erheblichen Wohnraumbedarfs im besonderen öffentlichen Interesse des Landes.

Gleichzeitig besteht in baurechtlicher Hinsicht für die Eigentümer, Anwohner und – zum Teil langjährigen – Mieter kein Rechtsanspruch auf Verschonung von baulicher Verdichtung in unmittelbarer Nachbarschaft. Ebenso wenig bestehen ein Anspruch auf freie Blickbeziehungen auf Freiflächen oder ein Anspruch auf eine niedrigere Bebauung im Umfeld.

Es entspricht dem Willen des Gesetzgebers, dass bereits heute verdichtete Gebiete in Großstädten (vorrangig) weiter verdichtet werden sollen. Hierzu hat der Gesetzgeber, nicht zuletzt im Zuge der Städtebaurechtsnovelle 2016, die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, verdichteten Geschosswohnungsbau in Kombination mit gewerblichen Nutzungen auch außerhalb der zentralen Kernbereiche von Großstädten zuzulassen. Instrument und Leitbild hierfür ist u.a. die neue Baugebietskategorie des „Urbanen Gebiets (MU)“ in § 6a BauNVO, das – insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht – die Problematik eines verdichteten städtischen Raumes mit einem Mix verschiedener Nutzungen aufnimmt. Mit ihm sollen planerisch nutzungsgemischte Quartiere mit „kurzen Wegen“ ermöglicht werden, ohne dass die Wohnnutzung unzumutbar beeinträchtigt wird.

Die vorliegend geplante Bebauung folgt dem hierin zum Ausdruck kommenden grundlegenden Leitbild und schafft durch Innenverdichtung zusätzlichen Wohnraum sowie Räumlichkeiten für quartiersbezogene gewerbliche Nutzungen bei zumutbaren Belastungen der umliegenden Bebauung.

In dieser Entwicklung dokumentiert sich auch, dass die städtebaulichen Leitbilder, die in den verschiedenen Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts konzipiert wurden, heute einem Wandel unterworfen sind. Die vorliegende Bebauungsstruktur des Quartiers Dolgenseestr. / Mellenseestr. aus den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts muss sich den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen bzw. Notwendigkeiten stellen und entsprechend angepasst werden.

Auch im Hinblick auf die Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) ist die geplante GFZ von 3,17 nach Auffassung der Stadt zumutbar. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Stadtgebiet in Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die verbindliche Bauleitplanung hat sich somit grundsätzlich nach den Darstellungen des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung des FNP (§ 5 Abs. 2 Nr. 1) zu richten.

Vorliegend beinhalten die Darstellungen des FNP für den weiteren Umkreis des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-120 VE eine Wohnbebauung des Typs W2 mit einer GFZ von bis zu 1,5. Da das Plangebiet mit einer Größe von unter 3 ha unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP von Berlin liegt, besteht zunächst kein Erfordernis zur Änderung des FNP. Hinsichtlich der Angaben zur baulichen Dichte (Maß der baulichen Nutzung) im FNP in Abhängigkeit vom Typ der Wohnbaufläche gilt Entwicklungsgrundsatz 3 bzw. Ziff. 2.3.1 der Ausführungsvorschriften zum FNP vom 18.07.2017: „Die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen geben Obergrenzen an. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als 3 ha unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen“.

Die Angaben zur baulichen Dichte im FNP sind somit bezogen auf die im Bebauungsplan festzusetzenden Baugebiete grundsätzlich als Orientierungshilfe für Obergrenzen zu be-

trachten. Überschreitungen sind jedoch zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Entwicklungsgrundsatz 3). Die Überschreitung wird vorliegend durch die eingangs bereits erläuterten städtebaulichen Gründe/Ziele gerechtfertigt.

In Bezug hierauf hat auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B, im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.06.2017 unter Verweis auf die im Kap. III.3.3.5 der Begründung erläuterten städtebauliche Gründe keine Einwände gegen die Planung erhoben. Insbesondere die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen wurde bestätigt.

Im Hinblick auf die GFZ erachtet die Stadt die Planung insoweit vor dem Hintergrund der mit der Planung verbundenen Ziele für vertretbar. Die Bebauung hält sich nach der Lage des Plangebiets, der bereits vorhandenen Bebauung und deren Maße sowie dem gesetzlichen Ziel der Innenverdichtung in einem akzeptablen Maß.

Die u.a. von der Bürgerinitiative Dolgenseecenter vorgeschlagene Abstufung des Bauvorhabens wurde der Vorhabenträgerin zur Prüfung übergeben. In Abstimmung mit dem Bezirk hält diese an der bisherigen Planungsvariante fest. Die Planungsvariante ist ein Kompromiss zwischen den mit der Planung verfolgten Zielen und den örtlichen Gegebenheiten. Das Vorhaben in der Form der vorgelegten Planungsvariante erfüllt die genannten und in der Begründung dargelegten, maßgeblichen städtebaulichen Ziele. Gleichzeitig werden von dieser Planungsvariante in rechtlicher Hinsicht die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände zur umliegenden Bestandsbebauung eingehalten. Im unmittelbaren Umfeld finden sich viele Gebäude vergleichbarer Höhe sowie direkt angrenzend auch das wesentlich höhere Doppelhochhaus Dolgenseestraße 21 - 22. Auch auf Basis dessen geht der Bezirk daher von einer Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der Umgebungsbebauung in Bezug auf dessen Höhe aus. Somit erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

5.5 Besonnung und Verschattung

In einem großen Teil der Stellungnahmen werden Bedenken hinsichtlich der durch das Neubauvorhaben ausgelösten Verschattung der das Plangebiet umgebenden Bestandsbebauung geäußert. Durch diese wird eine Verschlechterung der derzeitigen Wohn- und Lebensqualität befürchtet. Insbesondere die Verschattung des direkt östlich des Vorhabengebietes liegenden Blocks Dolgenseestraße 12 – 14 wird dabei als nicht akzeptabel und die Grenzen des Zumutbaren überschreitend bewertet, da insbesondere in den unteren Geschossen Wohnungen weniger und zum Teil gar keiner direkten Besonnung mehr ausgesetzt sein werden.

Der Themenkomplex Besonnung und Verschattung steht in engem Zusammenhang mit dem Themenkomplex Bauliche Dichte und Geschossigkeit. So wird in vielen Stellungnahmen die Forderung einer Reduzierung der Anzahl der Geschosse bzw. eine bauliche Anpassung des Vorhabens abgeleitet (vgl. Pkt. 3).

Einzelne Stellungnahmen thematisieren ferner die Verschattung insbesondere der Kita, die Bestandteil des Neubauvorhabens ist, der westlich des Plangebiets liegenden Gemeinschaftsschule sowie des geplanten Neubaus des nördlich des Plangebiets vorgesehenen Jugendfreizeitheims.

Auswertung/Abwägung

Der Bezirk erachtet die durch das Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Einschränkungen in Bezug auf die Besonnungs- und die Belichtungssituation für vertretbar.

Bei der Beurteilung der Besonnungs- und Belichtungssituation von (Wohn-)gebäuden ist zunächst zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Vorgaben bzw. Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der erforderlichen Besonnung existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten Planung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 5 bis 7 BauGB). Hiernach sind im Rahmen der Bauleitplanung die unterschiedlichen Interessen und Belange zu ermitteln, zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Hierzu zählen insbesondere auch durch Bauvorhaben entstehende Verschattungseffekte an umliegenden Gebäuden. Grenzen der Abwägung bestehen insbesondere dort, wo andere bestehende gesetzliche/rechtliche Vorgaben überschritten

werden oder wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Mangels entsprechender rechtlich verbindlicher Vorgaben richtet sich die Beurteilung der Besonnung von Gebäuden bzw. Wohnungen nach dem Maßstab der praktischen Vernunft im Einzelfall (so z. B. OVG Münster Ur. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11). Im Regelfall ist dabei davon auszugehen, dass die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung immer dann erfüllt sind, wenn die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen (§ 6 BauO Bln) eingehalten werden, da die gesetzlichen Abstandsvorgaben gerade auch der Sicherung der Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie an den Wohnfrieden dienen (so z. B. OVG Münster Ur. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11.NE m. w. N.). Hieraus folgt, dass eine Verschattung ebenso wie Einschränkungen der Belichtung durch Baukörper in der Regel hinzunehmen ist, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung wie der Belichtung der umliegenden Gebäude wurden gutachterlich untersucht.

Besonnung

Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Vorgaben wurden zur Beurteilung der Besonnung die Maßgaben der rechtlich nicht verbindlichen DIN 5034-1 (2011) als allgemein anerkannte Regel der Technik als ein Beurteilungsmaßstab herangezogen. Nach der DIN 5034-1 sind die Anforderungen an die Besonnung von Wohnungen dann eingehalten, wenn an einem Fenster eines Aufenthaltsraums einer Wohnung am 17.01. eines Jahres eine Besonnungsdauer von mindestens 1h erreicht wird und wenn am 21.03 / 21.09 eines Jahres (sog. Tages- und Nachtgleichen) eine Besonnungsdauer von mindestens 4 h erreicht wird. Anhand dessen hat der Vorhabenträger in der Verschattungsstudie der Müller-BBM-GmbH (Grobanalyse vom 14.02.2017, Bericht-Nr. M133014/03 und Feinanalyse vom 14.02.2017, Bericht-Nr. M133014/07) die Auswirkungen des Vorhabens untersuchen lassen.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben zu einer weitergehenden Verschattung der angrenzenden Gebäude führt. Zusätzliche Verschattungseffekte, die zu einem Unterschreiten der Anforderungen nach der DIN 5034-1 führen, treten dabei – in jeweils unterschiedlichen Intensitäten – an den Nachbargebäuden Dolgenseestr. 21 - 22 (im Gutachten: Haus 1), Dolgenseestr. 4 - 6 (im Gutachten: Haus 4), Dolgenseestr. 12 - 14 (im Gutachten: Haus 6), sowie Mellenseestr. 2 (im Gutachten: Haus 5), auf:

- Dolgenseestraße 21 - 22
Von einer zusätzlichen Verschattung durch die Neubauten sind einzelne Fenster an der Ostfassade des Gebäudes Dolgenseestraße 21 - 22 vom ersten bis einschließlich siebten Obergeschoss betroffen. Besonders an Fenstern nördlich angrenzend an den Gebäuderücksprung verschlechtert sich die Besonnungssituation im Gegensatz zum Bestand.
- Dolgenseestraße 4 - 6
An der Westfassade des Gebäudes Dolgenseestraße 4 - 6 werden Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Erdgeschoss bis hin zum sechsten Obergeschoss durch das Bauvorhaben gegenüber dem Bestand zusätzlich verschattet. Dabei nimmt die Verschattungswirkung der Neubauten auf der Westfassade von Norden nach Süden zu. Auch die stirnseitige Südfassade des Gebäudes ist von einer Verschattung durch das Bauvorhaben betroffen.
- Dolgenseestraße 12 - 14
An der Westfassade des Gebäudes Dolgenseestraße 12 - 14 werden Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume vom Erdgeschoss bis zum siebten Obergeschoss durch das Bauvorhaben zusätzlich verschattet; dabei sind insbesondere Wohnungen nördlich der vorgestellten Balkone betroffen.
- Mellenseestraße 2
Die stirnseitige Westfassade des Gebäudes Mellenseestraße 2 wird durch das Bauvorhaben ebenfalls zusätzlich verschattet.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung des Neubauvorhabens trotz der entstehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen eine Licht-Schatten-Situation besteht, die für verdichtete Wohnstandorte in Metropolen nicht untypisch ist.

Auch auf Basis dessen erachtet der Bezirk die durch das Vorhaben entstehenden Verschattungen an den umliegenden Gebäuden vor dem Hintergrund der mit der Planung verbundenen Ziele (Schaffung insbesondere mietpreisgebundenen Wohnraums, Innenverdichtung, Sicherung der örtlichen Nahversorgung, Behebung eines städtebaulichen Missstands, Schaffung eines belebten urbanen Bereichs) als zumutbar. Die Schaffung von versorgungsnahem Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen steht im öffentlichen Interesse des Bezirks wie auch des gesamten Landes Berlin. Die Bebauung und die von ihr ausgehenden Verschattungswirkungen halten sich vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets in einem von Hochhäusern geprägten Gebiet und dem gesetzlichen Ziel der Innenverdichtung in einem erträglichen Maß. Auch wenn die Richtwerte der DIN 5034 an Teilen der benachbarten Gebäude unterschritten werden, führt dies nicht zu einer Unzumutbarkeit. In wachsenden Großstädten ist eine weitere Nachverdichtung unumgänglich. Diese führt zwangsläufig zu nicht unerheblichen Einschränkungen der Besonnungsverhältnisse an Bestandsgebäuden. In diesem Sinne kommt die Verschattungsstudie auch zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Verschattungen einer typischen Licht-Schatten-Situation in verdichteten Metropolen entsprechen. Für die Wohnungen in den unteren Geschossen der angrenzenden Gebäude ist zudem eine bereits heute bestehende (teilweise oder vollständige) Verschattung durch Nachbargebäude, durch gebäudeeigene Vorbauten/Balkone oder durch Bäume zu berücksichtigen.

Letztlich besteht kein Rechtsanspruch auf direkte Besonnung bzw. auf Verschonung von Verschattung. Die Tatsache, dass eine Wohnung vormals in den Genuss direkter Besonnung gekommen ist, rechtfertigt nicht den Erhalt dieses Zustands auf unbestimmte Zeit. Insoweit wäre im Übrigen um die derzeitigen Besonnungsverhältnisse für sämtliche Bestandswohnungen im Ist-Zustand zu erhalten, nahezu jede Bautätigkeit, die höhenmäßig über die Gebäude des bisherigen Dolgensee-Centers hinausgeht, unzulässig. Dies kann insbesondere vor dem Hintergrund der gebotenen Innenverdichtung jedoch nicht der Maßstab sein. Die Grenze einer unzulässigen Verschattung ist vielmehr die Unzumutbarkeit im konkreten Einzelfall, die vorliegend nach Auffassung des Bezirks jedoch nicht erreicht ist.

Belichtung

Ebenso entstehen nach Auffassung des Bezirks durch das Bauvorhaben auch in Bezug auf die Belichtung der umgebenden Bebauung keine unzumutbaren Verhältnisse. Im Übrigen sind etwaige entstehende Beeinträchtigungen durch die planerischen Ziele gerechtfertigt, da insbesondere von dringendem Wohnbedarf in Berlin auszugehen ist.

Für die Anforderungen an die Belichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen existieren ebenso wie bei der Besonnung keine verbindlichen gesetzlichen Vorgaben. Folge ist, dass sich auch die Frage einer ausreichenden Belichtung im Rahmen einer Gesamtabwägung nach dem Maßstab der praktischen Vernunft im konkreten Einzelfall richtet. In der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorgaben (§ 6 BauO Bln) ist indessen ein gewisses Indiz dafür zu sehen, dass eine ausreichende Belichtung gesichert ist, da die gesetzlichen Abstandsregeln gerade auch der Sicherung der Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie an den Wohnfrieden dienen (so z. B. OVG Münster Ur. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11.NE m. w. N., s. o.). Diese Indizwirkung greift vorliegend ein, da die Abstandsflächen eingehalten werden.

Sowohl die Belichtungsverhältnisse der Wohnungen im Umfeld (Tageslichtsimulation vom 24.02.2017, Bericht-Nr. M 1333014/09) als auch die Belichtungsverhältnisse in den Räumen des Bauvorhabens selbst (Tageslichtsimulation vom 24.02.2017, Bericht-Nr. M 1333014/08) wurden jeweils anhand von Regelräumen durch die Müller-BBM-GmbH gutachterlich untersucht. Diese wurden nach Einschätzung des Bezirks sachgerecht ausgewählt, um einen repräsentativen Belastungsdurchschnitt darzustellen.

Mangels normativ verbindlicher Vorgaben für die Belichtung wurden im Rahmen dessen als Beurteilungsmaßstab die Vorgaben der DIN 5034-1 für eine ausreichende Belichtung von Wohnräumen als allgemein anerkannte Regel der Technik herangezogen. Deren Anforderungen sind bei den untersuchten, exemplarisch ausgewählten Räumen eingehalten.

In den vorliegenden Gutachten wurde ermittelt, dass von dem Neubauvorhaben Belichtungseinschränkungen für die umliegenden Gebäude ausgehen. Gleichzeitig kommt das Gutachten jedoch zu dem Ergebnis, dass bei Zugrundelegung der Anforderungswerte der DIN 5034-

1 in den ausgewählten Regelräumen eine ausreichende Belichtung erreicht wird. Eine Unterschreitung der Anforderungswerte an einzelnen Wohnungen ist hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere die unterhalb der Regelräume gelegenen Stockwerke. Die Unterschreitung hält sich jedoch im zumutbaren Rahmen.

Auf Basis der gutachterlichen Ergebnisse sowie auch auf Basis des Wissens um Belichtungssituationen in ähnlich verdichteten Gebieten im Stadtgebiet geht der Bezirk davon aus, dass in den von Belichtungseinschränkungen betroffenen Wohnungen keine unzumutbaren Belichtungssituationen entstehen. Gleichzeitig sind nach Auffassung des Bezirks die mit der Planung verfolgten Zielsetzungen (Schaffung insbesondere mietpreisgebundenen Wohnraums, Innenverdichtung, Sicherung der örtlichen Nahversorgung, Behebung eines städtebaulichen Missstands, Schaffung eines belebten urbanen Bereichs) gegenüber den entstehenden zusätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung in diesem Fall höher zu gewichten. Die vom Gesetzgeber intendierte Innenverdichtung ist erforderlich, führt jedoch regelmäßig zu Einschränkungen in der Belichtungssituation bestehender Gebäude. Mit einer Innenverdichtung geht regelmäßig eine Verschlechterung bestehender Belichtungsverhältnisse einher. Gleichzeitig sind die vorliegend entstehenden Belichtungssituationen an den umliegenden Gebäuden wie an dem im Rahmen des Bauvorhabens entstehenden Gebäuden für einen verdichteten Stadtbereich als nicht unüblich anzusehen.

In der Gesamtschau erachtet der Bezirk die entstehenden Auswirkungen in Bezug auf Besonnung und Belichtung daher vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele und insbesondere vor dem Hintergrund des derzeitigen und weiter zu erwartenden Entwicklungsdrucks für zumutbar. Hierfür müssen verfügbare Flächen auch in bereits bebauten Gebieten in Anspruch genommen werden. Der Bezirk sieht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum aktuell vorrangig gegenüber der Erhaltung des status quo in Bezug auf die Besonnung und Belichtung der Bestandsgebäude in der Umgebung.

Kita

Aus den vorgelegten Gutachten zur Verschattung („Visualisierung der Verschattung“, Müller-BBM Nr. M133014/02, Dezember 2016) geht hervor, dass die im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers befindliche Kindertagesstätte mitsamt des größten Teils ihres Außenspielbereichs im Winter und zur Tag- und Nachtgleiche nicht unerheblich verschattet sein wird.

Die Vorhabenträgerin errichtet die Kindertagesstätte im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers. Die Errichtung einer Kita mit Außenspielplatz bedingt ihre Anordnung im Erdgeschoss, was bereits aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld Einschränkungen hinsichtlich ihrer Besonnung nach sich zieht. Eine Anordnung der Kindertagesstätte im vorgesehenen Umfang an anderer Stelle im Baukörper, die weniger einer Verschattung ausgesetzt ist, wird innerhalb des vorgelegten baulichen Konzepts als nicht praktikabel und nicht zweckmäßig angesehen. Insbesondere ist die südliche Fassade des südlichen Baukörpers, die ganzjährig besonnt wird, starken Lärmimmissionen von Straßenverkehr und Bahnstrecke ausgesetzt. Der gewählte Standort dagegen mit der zu einer innen liegenden Fläche gewandten Ausrichtung ist auch insoweit zweckmäßig als er eine gewisse Abschirmung der Kita ermöglicht. Nicht zuletzt sind Kitas nach Auffassung des Bezirks gerade in verdichteten Stadtlagen nicht unüblich.

Der Bezirk geht daher davon aus, dass für die Kita keine unzumutbaren Besonnungsverhältnisse entstehen. Letztendlich gewichtet der Bezirk die Schaffung dringend benötigter neuer Kitaplätze im Bereich des neuen Dolgensee-Centers als zukünftig wiederbelebtem Quartier höher, als die in Bezug auf die Besonnungssituation entstehenden Einschränkungen.

Gemeinschaftsschule

Der nächstgelegene zu errichtende Neubau befindet sich in einer Entfernung von rund 43 m zur östlichen Fassade des bestehenden Schulgebäudes. Die bauordnungsrechtlich vorgegebenen erforderlichen Mindestabstände werden somit überschritten. Somit ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Zudem wird das Schulgebäude von der Westseite aus besonnt.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass für Schulgebäude nicht die Besonnung im Sinne der unmittelbaren Sonneneinstrahlung an erster Stelle steht, sondern die Belichtung (vgl. z.B.

Empfehlungen der Deutschen Gesetzliche Unfallversicherung zu gesundheits- und lernfördernden Klassenzimmern, URL: <http://publikationen.dguv.de/dguv/pdf/10002/si-8094.pdf>). Diese wird aufgrund der Entfernung zum Neubauvorhaben weiterhin als ausreichend beurteilt.

Das bezirkliche Amt für Schule und Sport (Abteilung Bildung, Kultur, Soziales und Sport) wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf sowie den Fachgutachten am Verfahren beteiligt. Hinsichtlich der Verschattung/Besonnung hat diese keine Einwände gegen die Planung erhoben. Der Bezirk geht daher davon aus, dass negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Schulkinder nicht zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere auch insoweit, als durch die Anlage der Promenade die Flächen unmittelbar entlang der Ostseite dauerhaft von Bebauung freigehalten werden und zudem gegenüber dem heutigen Umfeld erheblich aufgewertet werden.

Jugendfreizeithelm

Die Süd- und Ostfassaden des Neubaus für den Jugendclub, der Gegenstand des Bebauungsplans 11-52 ist, werden durch das Vorhaben in den Wintermonaten intensiv verschattet. Demgegenüber ist zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche nur eine teilweise Verschattung durch den Neubau und lediglich um die Mittagszeit gegeben. Zur Sommersonnenwende erfolgt keine Verschattung durch den Neubau.

Der Bezirk geht davon aus, dass die Verschattung des Jugendfreizeitheims in Hinblick auf seine Lage zwischen Wohngebäuden nicht unzumutbar ist und seine Nutzung nicht beeinträchtigt.

5.6 Erdrückende Wirkung des Vorhabens

In einzelnen Stellungnahmen kommt die Ansicht zum Ausdruck, dass die geplante Bebauung gegenüber der umliegenden Bestandsbebauung eine erdrückende Wirkung entfalten wird. Insbesondere der östlich des Plangebiets angrenzende Bestandsblock Dolgenseestraße 12 – 14 sei hier betroffen. Dem Entwurf gemäß soll diesem der Neubau entgegengesetzt werden, wodurch entlang des Blockes ein beidseitig gefasster Straßenraum entstehen würde. Bislang wurde der Straßenraum in diesem Abschnitt nicht durch eine durchgehende/höhergeschossige Bebauung beidseitig gefasst.

Auswertung/Abwägung

Nach Auffassung des Bezirks geht von dem Vorhaben keine erdrückende Wirkung für die Gebäude im Umfeld aus. Eine erdrückende Wirkung von Gebäuden wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich "die Luft nimmt". Dieser Fall ist gegeben, wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder das Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden" Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (etwa OVG Lüneburg Beschl. v. 15.01.2007 – 1 ME 80/07 m. w. N.). Dies ist z. B. der Fall, wenn eine 15 m hohe Grenzbebauung bei der benachbarten Bebauung zur Entstehung eines über 30 m langen und nur 5,50 m breiten Hofes mit „gefängnishofartigem Charakter“ führt (OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 22.09.2011 – OVG 2 A 8.11).

Von einer erdrückenden Wirkung kann ferner im Regelfall dann nicht ausgegangen werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden, da diese u. a. gerade sicherstellen sollen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der soziale Wohnfrieden gewährleistet sind. Vorliegend hält das gegenständliche Vorhaben gegenüber allen Gebäuden die gesetzlichen vorgegebenen Abstandsflächen (§ 6 BauO Bln) ein. Der Höhenunterschied zwischen dem Neubauvorhaben mit rund 31 m und der überwiegenden Anzahl der benachbarten Baukörper beträgt zudem jeweils lediglich rund 3 m (das Doppelhochhaus Dolgenseestraße 21/22 ist mit rund 54 Meter deutlich höher) und ist daher nicht so erheblich, dass das von einem solchen Missverhältnis ausgegangen werden könnte.

Ebenso wenig ergibt sich dies aus dem Verhältnis der geplanten und vorhandenen Baukörper zueinander. Ein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder „Erdrückt-werdens“ in den Nachbargebäuden wird hierdurch nach Auffassung des Bezirks nicht begründet.

Zudem besteht in baurechtlicher Hinsicht für die Eigentümer oder Anwohner (Mieter) auch kein Rechtsanspruch auf Verschonung von baulicher Verdichtung in unmittelbarer Nachbarschaft, die sich im Rahmen der rechtlichen Anforderungen bewegt. Insbesondere ein Verbau eines vormals freien Blicks auf Freiflächen oder niedrigere Bebauung im Außenraum führt nicht ohne weiteres zu Unzumutbarkeit der baulichen Situation oder zu einer erdrückenden Wirkung.

Konkret in Bezug auf das Gebäude Dolgenseestraße 12-14 entsteht durch das Vorhaben im diesen Bereich entlang der Dolgenseestraße zwar erstmals ein beidseitig bebauter Straßenzug, eine erdrückende Wirkung geht hiervon jedoch nicht aus. Die Entfernung des geplanten Neubaus zum Bestandsgebäude Dolgenseestraße 12-14 beträgt rund 26 m. Dies entspricht der Breite einer großzügigen innerstädtischen Wohn- und Erschließungsstraße gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die erforderlichen Abstandsflächen, die eine Voraussetzung für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellen, werden hier ebenfalls eingehalten. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude Dolgenseestraße 12 – 14 selbst 10 Vollgeschosse aufweist und somit nicht von dem gleichsam zehngeschossigen Neubau „erdrückt“ oder „eingemauert“ wird.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Wohnfriedens durch Geräusche oder Einblickmöglichkeiten ist somit nicht anzunehmen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung keine erdrückende Wirkung entfaltet, zumutbar ist und deshalb dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme entspricht. Das öffentliche Interesse, insbesondere an der Herstellung preisgünstigen Wohnraums wird hier zudem als übergeordnet gegenüber den entstehenden einschränkenden Veränderungen bewertet. Die städtebauliche Dichte wird als verträglich für den Standort und die hier lebenden Menschen bewertet.

Aus diesem Grund ist keine Änderung des Planentwurfs notwendig.

5.7 Stellplätze und Verkehr

In zahlreichen Stellungnahmen werden Zweifel ausgedrückt, dass die vorhandenen und neu geplanten Stellplatzkapazitäten ausreichen werden, den im Zuge der Planverwirklichung stark ansteigenden Stellplatzbedarf im Quartier zu erfüllen. Der erwartete Mangel an Parkraum provoziere Stellplatzkonflikte sowie zunehmenden Parkplatzsuchverkehr im Quartier, was wiederum zusätzliche Immissionen nach sich ziehen würde. Dies betreffe in erster Linie die Stellplätze für Anwohner.

In einigen Stellungnahmen wird bereits die heutige Stellplatzsituation im Quartier als nahe der Kapazitätsgrenze gesehen. Teils stützen sich diese Aussagen und Einschätzungen auf eigene, in den Stellungnahmen dargelegten Berechnungen und Beobachtungen.

Weiterhin kritisch gesehen wird in einzelnen Stellungnahmen die Einbeziehung der freien Kapazitäten der südlich des Plangebiet befindlichen, öffentlichen Stellplatzanlage in die Berechnung des verfügbaren Stellplatzschlüssels des Neubauvorhabens, da diese nicht ausschließlich dem Vorhaben zugeordnet werden kann.

Ferner wird in einigen Stellungnahmen auch eine gravierende Belastung des Straßennetzes durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen befürchtet. Es wird bezweifelt, dass die vorhandene Infrastruktur hinsichtlich ihrer Kapazität für die abzusehende Steigerung ihrer Nutzung ausgelegt ist.

In einigen weiteren Stellungnahmen wird dem vorliegenden Verkehrskonzept aufgrund von Unzulänglichkeiten hinsichtlich der verwendeten Methodik vorwiegend im Punkt Bestandsanalyse der Stellplätze seine Aussagekraft abgesprochen. Es wird eine Überarbeitung gefordert.

In wenigen Stellungnahmen wird die Situation des öffentlichen Nahverkehrs in Form der Busverbindung und das Fehlen von Aussagen zur Steigerung seiner Kapazität im Bebauungsplanentwurf thematisiert.

Auswertung/Abwägung

Die mit dem Bauvorhaben verbundene Zunahme des fließenden und ruhenden Verkehrs kann bewältigt werden. Der Bezirk geht insbesondere davon aus, dass der Stellplatzbedarf durch die in der näheren Umgebung befindlichen öffentlichen Stellplätze, die aktuell nur zu einem geringen Grad ausgelastet sind, gedeckt werden kann.

Aktuell besteht für das Land Berlin keine gesetzliche Pflicht zur Herstellung einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen im Zuge der Errichtung von Wohnraum. Die vormals geltenden „Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder“ (AV Stellplätze) vom 11.12.2007 sind mit Ablauf des 31.12.2012 außer Kraft getreten. Zwar sind diese bis zu einer neuen Ausführungsvorschrift im Sinne der Selbstbindung der Verwaltung weiter anzuwenden, diese enthalten jedoch keine allgemeinen Vorgaben für die Vorhaltung einer bestimmten Anzahl an Stellplätzen, sondern „nur“ zur Vorhaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte, Behinderte im Rollstuhl sowie für Fahrräder. Trotz fehlender entsprechender normativer Vorgaben muss im Rahmen der Planung jedoch sichergestellt sein, dass auch in Bezug auf die verkehrlichen Belange keine nicht zu bewältigenden Konfliktsituationen entsteht.

Insoweit hat die Vorhabenträgerin die verkehrliche Erschließung wie auch die Stellplatzfrage durch das Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH mit Gutachten vom 04.08.2017 näher untersuchen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Verkehr über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann. Das Gutachten nimmt dabei ausgehend von den zu schaffenden 687 Wohneinheiten eine durch das Bauvorhaben ausgelöste zusätzliche Anzahl an Einwohnern im Quartier von 1374 Personen (2 Personen pro Wohnung) an. Anknüpfend hieran prognostiziert das Gutachten zusätzliche Verkehrsbewegungen von ca. 2.600 Kfz-Fahrten pro Tag, worin eine zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 1.300 Kfz-Fahrten pro Tag für den Anwohner-, den Besucher- wie den Lieferverkehr sowie von ca. 1.300 weiteren Fahrten für An- und Abfahrts- sowie den Lieferverkehr zu den Gewerbenutzungen (insbesondere den Verbrauchermarkt) enthalten sind.

Diese Annahmen erscheinen plausibel. Der zugrunde gelegte Ausgangswert von 30 % der durch Personen im Mittel mit dem Kfz zurückgelegten Wege erscheint in einer Großstadt wie Berlin realistisch, die weitgehend verdichtet ist und über einen gut ausgebauten ÖPNV verfügt. Gleichzeitig ist die vorgenommene Reduktion in den zu erwartenden Kfz-Fahrten für die Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nachvollziehbar. Auch die für die gewerblichen Nutzungen ermittelten Kfz-Bewegungen erscheinen plausibel. Schließlich erscheint auch die Annahme für den Verbrauchermarkt, dass nur ein Anteil von 25 % des Kundenverkehrs für anfallende Kfz-Fahrten angesetzt wird, plausibel. Bei dem geplanten Verbrauchermarkt in Verbindung mit den sonstigen Gewerbenutzungen handelt es sich weniger um ein stadtteilübergreifendes Einzelhandelszentrum für das von verstärkten Kfz-Anfahrten von außerhalb auszugehen ist. Das Dolgensee-Center dient in erster Linie der Nahversorgung des Quartiers Dolgenseeestr./ Mellenseestr.

Auf Basis der gutachterlichen Ermittlungen geht der Bezirk daher davon aus, dass der durch das Bauvorhaben ausgelöste zusätzliche Ziel- und Quellverkehr über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann. Auch hinsichtlich des zu erwartenden Stellplatzbedarfs infolge der Realisierung des Vorhabens geht der Bezirk nicht von einem städtebaulichen Konflikt aus. Unter Berücksichtigung der zu schaffenden Stellplätze auf dem Plangebiet und der im näheren Umfeld vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Raum ist von einem ausreichenden Stellplatzaufkommen auszugehen.

Durch das Bauvorhaben fallen die heutigen Stellplätze auf dem Gebiet des Dolgensee-Centers östlich des ehemaligen Verbrauchermarkts weg (bisheriger Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit 52 Stellplätzen). Demgegenüber werden auf dem Boulevard zwischen den Gewerbeeinheiten 53 Stellplätze für Kurzzeitparkende und in der Tiefgarage unter dem südlichen Gebäudekomplex des Bauvorhabens 70 Tiefgargagenstellplätze geschaffen. Hinsichtlich der Stellplätze für den Verbrauchermarkt und die gewerblichen Nutzungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, die im Boulevard vorgesehenen 53 Stellplätze als Kundenparkplätze für Kurzzeitparkende dauerhaft für die Nutzung der Kunden

der gewerblichen Nutzungen vorzuhalten. Der Bezirk geht davon aus, dass hiermit ausreichend Parkplätze für die gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Der Bezirk ist insbesondere der Auffassung, dass die zentrierte Anordnung der gewerblichen Nutzungen um den Boulevard, auch in Verbindung mit der angrenzenden Kita zu den im Gutachten berücksichtigten Mitnahme- und Kopplungseffekten führt, d. h. dass in Bezug auf einzelne Kfz-Fahrten die oftmalige Inanspruchnahme mehrerer gewerblicher Leistungen entfällt. Die entsprechenden Effekte sind gerade in der angestrebten Zentrumsfunktion des neuen Dolgensee-Centers (insbesondere auch mit angrenzender Kita und Schule) für das Quartier angelegt.

Hinsichtlich der Stellplätze für die im Vorhabengebiet Beschäftigten geht der Bezirk davon aus, dass Stellplätze im Umfeld des Gebietes zu den Öffnungszeiten der Geschäfte und Gewerbeeinrichtungen in ausreichendem Maße vorhanden sein werden, da im Tagesverlauf die abends und nachts von ortsfremden Beschäftigten belegten Stellplätze in großen Teilen frei sind. Die Parkraumbelastungskurven der beiden Nutzgruppen „Bewohner“ und „Beschäftigte“ verlaufen annähernd diametral (vgl.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Forschungsgruppe Straßenentwurf [Hrsg.]: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR 05; Köln; 2005; Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen e.V.; Anhang D: Kenngrößen des Parkraumbedarfs). Hieraus ergibt sich ein höherer Umschlag der Stellplätze im Tagesverlauf als bisher, was jedoch als nicht problematisch eingeschätzt wird. Durch die weiterhin überwiegende Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes ist von der Hauptnutzungszeit für die Stellplätze in den Abend- bzw. Nachtstunden auszugehen. Dies erscheint plausibel und wurde entsprechend auch in den Ermittlungen der Gutachter für die Parkplatzauslastung zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Stellplätze für die zusätzlichen zu erwartenden Anwohner hat das Gutachten ermittelt, dass zwar die Anzahl der im Rahmen des Bauvorhabens neu geschaffenen Parkplätze als zu gering zu beurteilen ist, jedoch die zusätzlichen durch das Bauvorhaben zu erwartenden parkenden Kfz durch die im näheren Umfeld des Plangebiets vorhandenen öffentlichen Stellplätze (auf öffentlichen Parkplätzen sowie im öffentlichen Straßenraum) aufgenommen werden können. Die Gutachter haben ermittelt, dass aktuell in der unmittelbaren näheren südlichen Umgebung zum Plangebiet (Bereich einer Laufentfernung von ca. 300 m) in südwestlicher bis südöstlicher Richtung ca. 560 Stellplätze auf öffentlichen Parkplätzen sowie weitere 40 Stellplätze im straßenbegleitenden öffentlichen Parkraum vorhanden sind. Insbesondere für die südlich bzw. südwestlich gelegenen Großparkplätze konnten die Gutachter dabei eine bisherige Auslastung im Bereich von 20 - 40 % bzw. 40 - 60 % ermitteln, so dass dort noch von erheblichen freien Kapazitäten auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der wegfallenden oberirdischen Stellplätze im Plangebiet kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass im Mittel von ca. 300 aktuell – zur maßgebenden Hauptnutzungszeit in den Abend- bzw. Nachtstunden – noch nutzbaren Stellplätzen auszugehen ist. Dies entspricht einem Schlüssel von 0,45 Stellplätzen je Wohneinheit im Neubauvorhaben.

Der Bezirk geht davon aus, dass diese gutachterlichen Ermittlungen belastbar sind. Insbesondere die Erhebungen zu den aktuellen Stellplatzauslastungen erscheinen plausibel, da sie eine höhere Auslastung der gebäudenahen Stellplätze und gleichzeitig eine niedrigere auf den gebäudefernen südlich und südwestlich gelegenen Großparkplätzen zeigen, was einem typischen Parkverhalten entspricht. Gleichzeitig beschränkt sich die Untersuchung auf die südwestlich bis südöstlich gelegenen Stellplätze. Weitere nördlich gelegene sowie weitere im (entfernteren) Umfeld mögliche Stellplatzkapazitäten wurden für die Untersuchung nicht herangezogen. Zudem wurden die im Zuge der Planung auf dem Plangebiet wegfallenden Stellplätze ebenso auch im zukünftigen Stellplatzbedarf berücksichtigt. Ein Stellplatzschlüssel von 0,45 pro neu zu schaffende Wohneinheit wird vorliegend vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung sowie dem grundlegenden Ziel, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs perspektivisch zu senken, für angemessen erachtet.

Zusammenfassend geht der Bezirk, da keine zwingende rechtliche Vorgabe für im Plangebiet zu schaffenden Stellplätze existiert und zugleich auf Basis der gutachterlichen Feststellungen, davon auszugehen ist, dass die Stellplatzfrage über Stellplatzkapazitäten im öffentlichen Raum zu bewältigen ist, davon aus, dass durch den zu erwartenden Stellplatzbedarf keine städtebaulichen Konflikte hervorgerufen werden. Ein ausreichendes Stellplatzangebot im unmittelbaren Umfeld ist gesichert. Gleichzeitig werden im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung bestehende, teilweise aktuell un- bzw. nur schwach genutzte Stellplatzflächen

höher ausgelastet. Hierbei ist auch die gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets zu berücksichtigen. Zwei Buslinien binden das Dolgensee-Center über die Haltestellen Mellenseestraße sowie Dolgenseestraße / Sewanstraße unmittelbar an die angrenzenden Stadtteile an. Die S-Bahn-Station Rummelsburg ist fußläufig erreichbar. Des Weiteren sind U-Bahnlinien und Tramlinien von der Dolgenseestr. mit dem Bus gut zu erreichen.

Insofern wird durch den Bezirk die Erschließung mittels des öffentlichen Personennahverkehrs als gut betrachtet. Weitergehende konkrete Regelungen zur Linienführung, Planung oder Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für die Organisation und Durchführung des öffentlichen Personennahverkehrs sind die kommunalen Verkehrsbetriebe verantwortlich. Es obliegt den Betreibern des öffentlichen Personennahverkehrs Veränderungen und Anpassungen, beispielweise Taktverdichtungen in der Hauptverkehrszeit, vorzunehmen. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde die BVG (Bereich Omnibus) kontaktiert. Im Rahmen der seitens der BVG geäußerten Stellungnahmen erfolgten keine weitergehenden Hinweise zur Planung.

Es ist auch kein übermäßiger oder unzumutbarer Parkplatz-Such-Verkehr zu erwarten. Die in Bezug genommenen freien Stellplatzkapazitäten im öffentlichen Parkraum sind nach Aussagen der Gutachter nach ihrer Anzahl ausreichend und befinden sich zudem weit überwiegend auf den südlich bzw. südwestlich gelegenen öffentlichen Großparkplätzen, was bereits einen unzumutbaren Parkplatz-Suchverkehr in den umliegenden Straßen nicht erwarten lässt. Gleichzeitig liegen diese Parkplätze auch in gewisser Entfernung im Sinne des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes von der bestehenden und der geplanten Bebauung. Die durch die zusätzlichen Kfz entstehende Mehrbelastung im Hinblick auf Lärm und/oder Luftqualität ist grundlegende Folge der Innenverdichtung. Der Bezirk geht jedoch nicht davon aus, dass diese unzumutbar ist.

Insgesamt geht der Bezirk davon aus, dass die verkehrliche Erschließung in ausreichendem Maße gesichert ist.

5.8 Lärmimmissionen

In mehreren Stellungnahmen wird darauf vorgetragen, dass im Planfall im Vorhabengebiet und darüber hinaus gesetzliche Lärmpegelwerte oder Grenzwerte überschritten würden, wodurch sich die Lebens- und Wohnqualität im Quartier in einem inakzeptablen Maß verschlechtere. Konkret als problematisch benannt werden insbesondere der Kundenparkplatz sowie der im Planfall beidseitig bebaute Straßenraum gegenüber dem Bestandsgebäude Dolgenseestraße 12–14, in dem auch die Einfahrt zur Anlieferung des Verbrauchermarktes baulich vorgesehen ist.

Es wird in einzelnen Stellungnahmen kritisiert, dass im Bebauungsplan keine schalldämmenden Maßnahmen zugunsten der Bestandsgebäude benannt werden.

Auswertung/Abwägung:

Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Hinsichtlich des Verkehrs (Straße und Schiene) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits im Bestand z.T. deutlich überschritten. Allerdings existieren für bestehende Wohnnutzungen an bestehenden Verkehrswegen keine verbindlichen Regelungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen. Die Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV ist nur für den Neubau und die wesentliche Änderung infolge erheblicher baulicher Eingriffe von Verkehrswegen anzuwenden. Dies ist hier nicht der Fall. Somit ist aus den Pegelüberschreitungen kein Anspruch auf die Durchführung von Lärmvorsorgemaßnahmen ableitbar.

Auch für die EU-Umgebungsärmrichtlinie in Verbindung mit der 34. BImSchV durchzuführende Lärmkartierung/Lärmaktionsplanung sind keine verbindlichen Grenz- oder Richtwerte festgelegt. Ohnehin ist der Vorhabensbereich nicht in der Lärmaktionsplanung Berlins erfasst. Es ist also anzunehmen, dass die Verkehrsbelastung in diesem Bereich keinen dringenden Handlungsbedarf erfordert. Die hauptsächliche auf das Gebiet und seine Umgebung einwirkende Emissionsquelle liegt ohnehin im Betrieb der Bahntrasse und des Betriebsbahnhofs Rummelsburg südlich des Planbereichs begründet, die erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte an der Bestandsbebauung nach sich ziehen.

Durch den durch das Vorhaben induzierten, zusätzlichen Straßenverkehr wird im Ergebnis eine Zunahme der Schallbelastung an den Immissionsorten IO Bestand WA 01 bis IO Bestand WA 06, die entlang der Bestandsbebauung der an der östlichen Kante des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Dolgenseestraße aufgereiht sind, zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) prognostiziert. Hier ist anzuerkennen, dass Veränderungen des Schallpegels in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar sind, während die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) umstritten ist. Erst Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten gemeinhin als subjektiv wahrnehmbar. Durch eine zusätzliche Überschreitung in der Größenordnung von weniger als 2 dB(A) wird ein unzumutbares Maß nach Auffassung des Bezirks somit nicht erreicht.

Hinsichtlich der Befürchtung, dass im beidseitig bebauten Straßenraum gegenüber Dolgenseestraße 12 – 14 eine unzumutbare Belastung entstehen würde, wurde im Zuge der automatisierten Berechnung der erwarteten Schallpegel für die schalltechnische Untersuchung die Entstehung und Wirkung von Reflexionen durch (gegenüberliegende) Hausfassaden ebenfalls berücksichtigt. Diese ist in die als Resultat der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Werte bereits eingerechnet worden. Die Entstehung eines „Schalltrichters“ i. S. eines Raumes, in dem Reflexionen zwischen den Fassaden eine starke, mithin unzumutbare Zunahme des Schallpegels verursachen, ist nicht zu erkennen.

Als bedenklich gelten Pegelerhöhungen vor allem dann, wenn sogenannte Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Dies ist der Fall, sobald 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Diese Schwellenwerte werden vor den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen nicht erreicht (Im Lärmaktionsplan Berlin sind für die Dringlichkeit von Maßnahmen als 2. Stufe 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als gesundheitsrelevanter Schwellenwert genannt. Dieser wird nachts am IO Bestand WA1 und WA2 überschritten).

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird die umgebende Bebauung gemäß ihrem Charakter als Allgemeines Wohngebiet beurteilt. Gemäß TA Lärm gelten danach Immissionsrichtwerte von am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 40 dB(A). Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA Lärm diese Richtwerte um max. 30 dB(A) tags und um max. 20 dB(A) nachts überschreiten. Bezüglich der Lärmbelastung für die Bestandsbebauung, die den Gewerbebetrieben zuzuordnen sind, sind die Schallimmissionen des Lieferverkehrs zur Ver- und Entsorgung des Verbrauchermarkts maßgeblich. Der Liefer- und Kundenverkehr des kleinteiligen Gewerbes hingegen wurde im Fachgutachten nicht näher betrachtet, da dieser im Vergleich mit der durch den Verbrauchermarkt induzierten Geräuschentwicklung untergeordnet ist und größtenteils eine Vermischung mit den vorhandenen Geräuschen bzw. mit dem Verkehr auf öffentlichem Straßenland erfolgt.

Im Ergebnis erfolgt durch den Kundenparkplatz an keinem Ort im Bestand eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für Wohngebiete (tags und nachts). Auch die zu erwartenden kurzzeitigen Geräuschspitzen führen an keinem Immissionsort im Bestand zu Überschreitungen des täglichen und nächtlichen Maximalpegelrichtwertes. Gleiches gilt für die Belastung durch die Belieferung des Verbrauchermarktes über die Ladezufahrt an der östlichen Gebäudekante.

Die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm in Bezug auf den Betrieb des Verbrauchermarktes ist ferner Gegenstand einer weiteren Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Vorhaben.

Die Schutzwürdigkeit der geplanten Neubebauung wird aufgrund seines Charakters als diejenige eines Allgemeinen Wohngebiets beurteilt. Die Orientierungswerte der heranzuziehenden DIN 18005 liegen demnach hinsichtlich des Verkehrslärms bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, hinsichtlich des Gewerbelärms bei 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Die Kindertagesstätte wird hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit ebenfalls als ein Allgemeines Wohngebiet beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind jedoch keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist jedoch gemäß BImSchG im Interesse gesunder Wohnbedingungen weitestgehend anzustreben.

Die für das Plangebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen unter den zugrunde gelegten und erwarteten Verkehrszahlen der Straßen und Schienenwege Überschreitungen der

Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten Bebauung auf. Es werden an den Immissionsorten IO 02, 03, 04 und 14 Pegel von bis zu rund 59 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts erreicht. Betroffen sind hier ausschließlich die Fassaden der Neubauten zur südlichen und östlichen Dolgenseestraße. Hierdurch wird der Lärmpegelbereich IV erreicht.

Durch den bestehenden Schienenverkehr wird es an den Immissionsorten IO 01, 02, 03, 04, 07, 08 und 18 beider Gebäudeteile zu teilweise erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte vor allem in der Nacht (bis zu 9 dB(A) am IO 02) kommen. Die Reduzierung der Immissionen durch aktive Schallschutzmaßnahmen wurde geprüft, dies wird aber aus unterschiedlichen Gründen als nicht realisierbar eingeschätzt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms, für dessen Bewertung die TA Lärm herangezogen wird, ist durch die Emissionen des Kundenparkplatzes im Boulevard an den angrenzenden Immissionsorten IO 05, IO 06 und IO 13 der Neubauten nur eine geringe Überschreitung von etwa 1 dB(A) zu erwarten. Gemäß Punkt 3.2.1 der TA Lärm ist eine solche Überschreitung, sofern sie nicht dauerhaft ist, zu vertreten. Die gemäß TA Lärm zu berücksichtigenden kurzzeitigen Geräuschspitzen führen an keinem Immissionsort zu Überschreitungen des täglichen und nächtlichen Maximalpegelrichtwerts. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist für den Verbrauchermarkt eine zusätzliche Untersuchung durchzuführen und ggf. die Formulierung weiterer Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sicherzustellen.

Durch die Schallemissionen der Außengastronomie wird der Richtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete am Tag an den Immissionsorten IO 01, IO 07, IO 08, IO 10, IO 11 und IO 12 um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen am Tag sind auf den Betrieb im Zeitraum zwischen 18:00 und 22:00 Uhr unter Berücksichtigung des Zuschlags von 6 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete zurückzuführen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird erreicht, dass diese Lärmquelle durch geeignete bauliche Konstruktionen (Markise, geschlossene Dachkonstruktionen) eingehegt und in ihren Auswirkungen um mindestens 8 dB(A) reduziert wird, wodurch eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht mehr gegeben ist. In den Nachtstunden ab 22 Uhr ist der Betrieb der Außengastronomie durch Regelung im Durchführungsvertrag ausgeschlossen.

In der Gesamtschau ergibt sich für die Neubauten Handlungsbedarf für diejenigen Bauteile, die dem Lärmpegelbereich IV ausgesetzt. Dies betrifft die südliche und östliche Fassade des südlichen Baukörpers, da diese Flächen den kombinierten oben angegebenen Immissionen ausgesetzt sind. Für diese wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 festgesetzt, dass die Außenbauteile Schalldämm-Maße aufweisen, durch die gewährleistet ist, dass ein Schallpegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bereiche, die den Lärmpegelbereichen I bis III ausgesetzt sind, weisen bereits aufgrund ihrer Bauweise aus schallschutztechnischer Sicht keinen weiteren gesonderten Schutzbedarf auf.

In der Gesamtschau bewertet der Bezirk die auf die Bestandsbebauung wie auch die Neubebauung wirkenden Schallbelastungen, die sich im Zuge des Neubauvorhabens ergeben, als zumutbar. Es ergibt sich somit keine Notwendigkeit einer Änderung von Planinhalten.

5.9 Beseitigung von Bäumen, Natur- und Artenschutz

In einzelnen Stellungnahmen wird die Sorge zum Ausdruck gebracht, dass die Natur durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Schaden nehmen würde. Dies betrifft die wegfallenden Bäume und Sträucher, die Versiegelung von Grünflächen sowie die Beseitigung von Tierhabitaten im Plangebiet.

In einer Stellungnahme erfolgt der Hinweis, dass im Freiflächenkonzept heimische Pflanzenarten Verwendung finden sollen und dass Bepflanzungen, die durch die textliche Festsetzung Nr. 10 zu erhalten sind, auch nach Abgang erhalten werden sollen. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt, eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.

Abwägung/Auswertung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Umwelt untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zukünftig mehr naturhaushaltswirksame Flächen vorhanden sein werden als bisher. Im Baugebiet werden gemäß Freiflächenplan rund 500 m² mehr Flächen als Vegetationsflächen angelegt.

Die bauliche Inanspruchnahme konzentriert sich auf den zentralen Teil des Plangebietes. Die Gehölzbestände im Bereich der Nord-Süd-Verbindung können erhalten werden, so dass in diesen Bereichen erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden können. Zudem werden im Rahmen der zukünftigen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zukünftig mehr begrünte Flächen vorhanden sein. Von den bestehenden versiegelten Flächen werden 1.141 m² Flächen entsiegelt und gärtnerisch angelegt. In diesem Bereich ist von Verbesserungen auszugehen.

Es werden demnach kurzfristig durch die Baumaßnahme Vegetationsflächen verloren gehen. Für die im Zuge der Baumaßnahmen entfernten Bäume, Sträucher und Grünflächen erfolgt eine gleichwertige Kompensation nach den Regelungen der Gesetze und Verordnungen des Landes Berlin. Die Fällungen der geschützten Bäume erfolgten in enger Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern des Bezirks.

Die Bäume, die im Rahmen der Baumaßnahme gefällt werden müssen, werden nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung ausgeglichen bzw. ersetzt. Die Baumschutzverordnung ermöglicht auch, dass ein Ersatz in Geld zu leisten ist.

Wertvolle Rückzugsräume für Tiere sind aufgrund der Störungsintensität bereits im Bestand nicht vorhanden. Im Umweltbericht, der Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, wird bereits dargestellt, dass 44 Ersatzniststätten an neu errichteten Gebäude realisiert werden müssen. Dies wird im Durchführungsvertrag sowie im Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, gesichert.

Hinweisgemäß wird die Verwendung heimischer Baum- und Straucharten für die Freiflächen des Vorhabens sowie der Erhalt von zu setzenden Pflanzen nach ihrem Abgang in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

5.10 Klimaökologie und Windkomfort

In einigen Stellungnahmen erfolgt der Hinweis, dass sich durch das Neubauvorhaben die klimaökologische Situation im Baugebiet und im angrenzenden Quartier zum Negativen entwickle und dass der bislang vorhandene Luftstrom, der diese bisher begünstige, durch die Bebauung eingeschränkt wird. Auch wird vermutet, dass in der Geschäftsstraße (Boulevard) ungünstige Windverhältnisse entstehen können, die die Aufenthaltsqualität mindern können.

Auswertung/Abwägung

Zur Bewertung der Durchlüftung und der Klimaökologie wurden die derzeitige Bestandssituation des Standortes sowie die Situation im Planfall im klimaökologischen Fachgutachten zum Bebauungsplan (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, Februar 2017) untersucht.

Als Gesamteinschätzung kann die thermische Situation innerhalb des überplanten Grundstücks während sommerlicher Wetterlagen als „günstig“ eingestuft werden. Dieser Gesamteinschätzung liegen die günstigen Bedingungen in den Nachtstunden sowie eine günstige Situation am Tage zugrunde. In der Planungshinweiskarte ist dieser Kategorie „günstig“ u. a. der folgende Hinweis zugeordnet: „Bei Nachverdichtungsprojekten ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“).“

Die bioklimatische Situation im näheren Umfeld ist dagegen eher weniger günstig ausgeprägt. Eine ebenfalls günstige Situation liegt noch nördlich der Mellenseestraße vor.

Bei der vorhandenen Vorhabenfläche in der Dolgenseestraße handelt es sich um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion. Eine Umsetzung der Neubebauung wird den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht wesentlich beeinflussen. Die Durchlüftung der umgebenden Siedlungsflächen würde voraussichtlich nur in einem geringen Maße beeinflusst. In Anbetracht des thermisch eher gering belasteten Umfeldes

sind die lokalklimatischen Auswirkungen als gering bis mäßig einzuschätzen. Planungsbedingte Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der entstehenden Windverhältnisse kommt die gutachterliche Stellungnahme zum Windkomfort (GeoNet Umweltconsulting GmbH, April 2017) zu folgendem Ergebnis: In einem geringen Teil des Beurteilungsgebietes gibt es Windkomfortprobleme, die weniger als 3 % der bewerteten Fläche betreffen. Die Anforderungen an den Windkomfort werden in den drei untersuchten Aufenthaltsbereichen zu mindestens 95 % erfüllt. Ursache für die Windkomfortprobleme in 3 % des Untersuchungsgebiets ist eine erhöhte Turbulenz durch Düseneffekte zwischen der geplanten höheren Bebauung und dem direkt im Süd-Westen angrenzenden Hochhaus. Die Änderung der Überschreitungshäufigkeit für Böen größer als 6 m/s zeigt, dass dort der Windkomfort etwas schlechter als im Ist-Zustand ist. Eine Gefahr oder beschränktes Risiko durch Wind auf Fußgängerniveau liegt gemäß der niederländischen Richtlinie NEN 8100 im Beurteilungsraum und der näheren Umgebung nicht vor. Wenngleich die Windkomfortkriterien nach DGNB stellenweise nicht eingehalten werden, sind trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Notwendigkeit einer Änderung der Planung ist aus Sicht des Bezirks somit weder in Hinblick auf die Veränderung der klimaökologischen Gegebenheiten noch des Windkomforts gegeben.

5.11 Ergebnisse des „Runden Tisches“

Gegenstand mehrerer Stellungnahmen ist die Kritik an Konzeption und Durchführung des „Runden Tisches Dolgenseestraße“ sowie an dem bezirklichen Umgang mit den Ergebnissen des Gremiums. Die Ergebnisse des Runden Tisches wurden durch das Gremium in seiner Sitzung am 12.07.2017 formuliert und in einer abschließenden Stellungnahme festgehalten. Es wird vorgetragen, dass die Ergebnisse in Form der festgehaltenen kontroversen Standpunkte der Beteiligten zum Vorhaben nicht im Planverfahren berücksichtigt werden.

Ferner wird von einigen Stellungnehmenden kritisiert, dass die im Rahmen des Runden Tisches vorgebrachten alternativen Vorschläge zum Bebauungskonzept, mit denen vorrangig eine geringere Bauhöhe bzw. ein Abrücken der Bebauung von Bestandsgebäuden erreicht werden sollte, wodurch eine geringere GFZ erreicht werden würde, in der Planfortschreibung keine Berücksichtigung fanden.

Ein weiterer Kritikpunkt ist aus Sicht mancher Vortragender die mangelnde Transparenz des Verfahrens und seiner Ergebnisse gegenüber der Öffentlichkeit.

Auswertung/Abwägung

Die abschließenden Ergebnisse der insgesamt fünf Sitzungen des Runden Tisches wurden in Form einer gemeinsamen Stellungnahme festgehalten und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Sie sind unter folgendem Link zu finden:

<https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to010.asp?SILFDNR=3856>

In der Geschäftsordnung des Runden Tisches wurden u.a. folgende Punkte niedergelegt:

- *Pkt. 1.2: „[Der Runde Tisch] hat beratende Funktion für das Bezirksamt Lichtenberg und seine Gremien (BVV und deren Ausschüsse, Ämter und Fachdienste) in Bezug auf den Abwägungsprozess zum B-Plan 11-120 VE „Dolgensee-Center“ und soll eine bündelnde Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben.“*
- *Pkt. 2.2.6: „Die Sitzungen sind nicht öffentlich.“*
- *Pkt. 2.4.1: „[...] Die Beschlüsse gelten gemäß 1.2 als Empfehlungen an die Behörden bzw. der politischen Entscheidungsträger zu den oben aufgeführten Themen.“*
- *Pkt. 2.4.2: „Der Runde Tisch Dolgensee-Center dient dazu, die verschiedenen und teils differierenden Auffassungen zum Bauvorhaben zu erörtern und den Akteuren ein Format für einen konstruktiven und kreativen Dialog zu ermöglichen.“*

Der Runde Tisch ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Daher gingen die in seiner abschließenden Stellungnahme festgehaltenen Ergebnisse als eigenständige Stellung-

nahme in der vorliegenden Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB behandelt. Diese Stellungnahme trägt die lfd. Nr. 47 und wurde unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben und unter Abwägung mit den Planungszielen geprüft und beurteilt. Eine gleichrangige Berücksichtigung der Ergebnisse des Runden Tisches ist dadurch gegeben.

Im Zuge dieser Abwägung haben sich keine bzw. lediglich redaktionelle Planänderungen ergeben.

Die Geschäftsordnung des Runden Tisches wurde in der konstituierenden Sitzung beschlossen. Sie war von Beginn an transparent.

Insoweit sieht der Bezirk keine Notwendigkeit einer Planänderung.

5.12 Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

In vielen Stellungnahmen wird als wesentlicher Einwand vorgetragen, dass im bisherigen Bebauungsplanverfahren sowie auch im informellen Wege bereits abgegebene Stellungnahmen trotz der dort enthaltenen Einwände und Hinweise zu keiner wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten bzw. dass diese Einwände und Hinweise nicht (ausreichend) berücksichtigt worden seien. Oftmals wird inhaltlich auf die Stellungnahme der Bürgerinitiative (lfd. Nr. 18) Bezug genommen bzw. diese unterstützt.

Abwägung/Auswertung

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vollumfänglich behandelt. Im Ergebnis der Abwägung haben sich jedoch keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben, da die angeführten städtebaulichen Ziele und Erfordernisse mit dem Planentwurf in der vorliegenden Form erreicht werden und nach Beurteilung des Bezirksamtes, die sich auf die vorliegenden Fachgutachten stützt, keine Änderungen insbesondere am grundsätzlichen städtebaulichen Konzept notwendig waren. Die BVV hat das Ergebnis der durch das Bezirksamt durchgeführten Abwägung (BA-Beschluss Nr. 8/027/2017) in ihrer Sitzung am 16.03.2017 zur Kenntnis genommen (Drucksache DS/0165/VIII in der 6. Sitzung der VIII. Wahlperiode).

Auch die Einwände, die außerhalb des förmlichen Bebauungsplanverfahrens geäußert wurden, lagen dem Bezirksamt vor und sind in den Abwägungsprozess der Verwaltung eingegangen. Im Ergebnis führten jedoch auch diese Einwände nicht zu wesentlichen Änderungen der Planung.

Die Abwägungsunterlagen aus sämtlichen im BauGB vorgesehenen Beteiligungsschritten des Verfahrens lagen nach ihrem jeweiligen Beschluss durch das Bezirksamt den Mitgliedern der Fachausschüsse und der BVV vor. Sie wurden von diesen zur Kenntnis genommen.

5.13 Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung erfolgte eine redaktionelle Änderung und Ergänzung der Begründung. Es erfolgte zudem eine Ergänzung des Durchführungsvertrags. Die Notwendigkeit einer Änderung der Planzeichnung war nicht gegeben.

Im Verlauf des Verfahrens wurden die Flurstücke im Geltungsbereich neu geordnet und nummeriert (s. Kap. I.2.2). Dies bleibt jedoch ohne Auswirkungen auf die Planzeichnung.

5.14 Beschluss des Bebauungsplanentwurfs 11-120 VE

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplans 11-120 VE einschließlich der darin enthaltenen Abwägung beschlossen (BA-Beschluss Nr. 8/025/2018). Damit wurde das Vorliegen der Voraussetzungen für die formelle Planreife festgestellt.

Am 15.03.2018 in der 17. Sitzung in der VIII. Wahlperiode der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin ist die DS/0619/VIII Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-120 VE – Planreife als Dringliche Beschlussempfehlung des Ausschusses für Ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz beschlossen worden.

Somit waren die formellen Voraussetzungen gegeben, um eine Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens i.S. des § 33 BauGB zu treffen.

5.15 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB und Erteilung der Baugenehmigung

Gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 AGBauGB wurde der Bebauungsplan 11-120 VE am 14.03.2018 der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn), Abt. II C, angezeigt.

SenStadtWohn hat der geplanten Anwendung des § 33 BauGB (Planreife) mit Schreiben vom 19.04.2018 zugestimmt.

Für das Vorhaben wurde am 24.04.2018 die Baugenehmigung 2017 / 2026 gemäß § 64 BauO Bln erteilt.

Mit Schreiben vom 25. Mai 2018 erklärte SenStadtWohn, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE nicht beanstandet wird und gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Den gegebenen Hinweisen und Empfehlungen zu redaktionellen Berichtigungen und Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung wurde wie folgend erläutert entsprochen:

Planzeichnung

Die Planzeichnung wurde im Original unter Berücksichtigung der Hinweise der von SenStadtWohn, Abt. II C durchgeführten Rechtsprüfung durch den ÖbVI nachträglich händisch berichtigt.

Die folgende Nummerierung gibt die Hinweise der Rechtsprüfung originalgetreu wieder. Sie wurde für die auf der Planzeichnung durchgeführten Änderungen übernommen.

- 1) Die hinweisgemäße Änderung der Darstellung der Schriftstärke der Fläche A in fett erfolgt nicht, da eine händische Korrektur die Lesbarkeit des Plans nicht erhöhen wird.
- 2) Beide Nebenzeichnungen wurden gestrichen, da die dargestellten Oberkanten auch in der Hauptzeichnung dargestellt werden können. Der bisher mittels Nebenzeichnung 1 dargestellte geringe Rücksprung (Oberkante 65,9 m ü NHN) wurde in der Hauptzeichnung ergänzt. Damit sind die Gebäudeoberkanten (OK) hinreichend und eindeutig bestimmt. Ebenfalls werden die Nebenzeichnungen definierende Rahmen in der Hauptzeichnung sowie die zugehörigen textlichen Nebenzeichnungsverweise gestrichen.
- 3) Die textliche Festsetzung Nr. 6 wurde dem Hinweis gemäß modifiziert: Da keine Anzahl der Geschosse festgesetzt wird, wird hinsichtlich der Begrenzung des Umfangs technischer Aufbauten nunmehr auf die festgesetzte Oberkante Bezug genommen statt, wie bisher, auf die „festgesetzten Oberkanten der zugelassenen obersten Geschosse“.
- 4) Die textliche Festsetzung Nr. 10 wurde hinweisgemäß umformuliert und präzisiert, um die gärtnerische Gestaltung von Freiflächen zu sichern. Mit der bisherigen Teilformulierung „Dies gilt auch, wenn unter diesen [d.h. nicht überbaubaren Grundstücksflächen] Garagen/Tiefgaragen hergestellt werden“ wurde lediglich die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert, auch dann, wenn unter diesen Garagen/Tiefgaragen hergestellt werden. Das Rampenbauwerk der Tiefgarage liegt jedoch nicht vollständig unter der Geländeoberfläche. Durch die Umformulierung in „Das Anpflanzgebot gilt auch für die Dächer von Garagen/Tiefgaragen“ gilt die Festsetzung nun explizit auch für die Dächer von Garagen/Tiefgaragen. Gemäß dem Hinweis Nr. 39 wird zudem der Satz „Die Bepflanzungen sind zu erhalten“ ergänzt um den Zusatz „und bei Abgang nachzupflanzen.“
- 5) Die textliche Festsetzung Nr. 11 wurde dahingehend geändert, dass ein Mindestanteil von 70 % der Fläche A dauerhaft extensiv zu begrünen ist. Durch die bisherige Formulierung wurde ein Anteil von genau 70 % festgesetzt. Zudem wurden die Worte „ihrer Fläche“ klarstellend ersetzt durch „der Dachfläche“.
- 6) Der Verweis auf die §§ 8 und 9 AGBauGB in den Verfahrenshinweisen/Rechtsgrundlagen wurde gestrichen, da diese nicht zur Anwendung kommen.

- 7) Hinweisgemäß wurde die Bezeichnung der Festsetzung „sonstiges Baugebiet mit Zweckbestimmung“ in der Planzeichenerklärung geändert in „Baugebiet mit Zweckbestimmung“. Analog hierzu wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 12 das Wort „sonstiges“ gestrichen. Da die Festsetzung eines „Baugebietes mit Zweckbestimmung“ ein ergänzendes Planzeichen ist, wird unter der Zeichenerklärung auf die Verwendung von gebräuchlichen und ergänzenden Planzeichen hingewiesen. Die Bezeichnung wurde auch in der Begründung angepasst.
- 8) Da aufgrund des erfolgten Planreifebeschlusses eine nachträgliche, händische Korrektur des Plans erforderlich ist, wird dem Hinweis, die Planunterlage grau statt schwarz darzustellen, nicht gefolgt.
- 9) Der Hinweis, dass Teile der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, für die die Erschließungsmaßnahmen von der Vorhabenträgerin durchzuführen sind, in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen werden könnten, wurde zur Kenntnis genommen. Es besteht jedoch keine zwingende Notwendigkeit zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Begründung

- 10) Es erfolgte eine Korrektur im Kap. I.1 (Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung) zur Einfügung des Vorhabens. Die Anführung des Maßes der Nutzung als Grund dafür, dass sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt, wurde gestrichen. Ergänzend wurde das Nicht-Einfügen nach Art der Nutzung begründet und umfassender erläutert.
- 11) Die im Zuge der Maßnahmen zur Bodenreue neu gebildeten Flurstücksnummern wurden im Kap. I.2.2 (Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse) zusätzlich zu den bisherigen Flurstücksnummern ergänzend genannt. Im Zuge dessen wurde das Kapitel zugunsten besserer Lesbarkeit sprachlich überarbeitet. Grundlage der Planzeichnung bleiben allerdings die bisherigen Bezeichnungen der Flurstücke. Es erfolgt allerdings eine Korrektur der Flurstückbezeichnung sowie der neu vergebenen Hausnummern des Vorhabens im Kopf der Planzeichnung.
- 12) An gleicher Stelle wurden die Darstellungen zu bereits durchgeführten Entwidmungen an den heutigen Sachstand angepasst.
- 13) Im Kap. I.2.5.4 (Verkehrerschließung, Rad- und Fußgängerkehr) wurde die Rechtsgrundlage für die Anlage von Stellplätzen und Kfz redaktionell korrigiert.
- 14) Im Kapitel III.2 (Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan) wurde die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ausführlicher dargelegt.
Im Kapitel I.3.2 (Flächennutzungsplan von Berlin) wurde auf die Erläuterungen zu diesem Sachverhalt im o.g. Kapitel verwiesen.
- 15) Im Kapitel I.3.6.1 (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) wurde ausführlicher erläutert, dass die Vorhabenträgerin aufgrund bestehenden Baurechts für Wohnen nicht zur Finanzierung von Grundschul- und Kitaplätzen verpflichtet werden kann, jedoch freiwillig eine Kita im Geltungsbereich realisiert.
Weiterhin wurden innerhalb der Begründung durchgehend klargestellt, dass diese Kita über 72 Plätze – entsprechend der vorliegenden Projektplanung und dem Durchführungsvertrag – verfügen wird.
- 16) Hinweisgemäß wurde im Kapitel I.5.1 (Projektbeschreibung) die vorgesehene Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes von „ca. 1.800 m²“ auf „maximal 1.900 m²“ korrigiert. Sie entspricht damit der textlichen Festsetzung Nr. 3 und den übrigen Erläuterungen in der Begründung.
- 17) Hinweisgemäß wurde im Kapitel II.1.1 (Umweltbericht/Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans) die Lage der Fuß- und Radwegeverbindung von „westlich des Plangebiets“ zu „im Westen des Plangebiets“ geändert.
- 18) Aufgrund inhaltlicher Doppelung der Aussagen der Abschnitte I.3.3 (Landschaftsprogramm) und II.1.2.5 (Umweltbericht/Landschaftsprogramm) sowie I.3.5.5 (Stadtentwicklungsplan

Klima) und II.1.2.6 (Umweltbericht/Stadtentwicklungsplan Klima) wurden die jeweiligen Abschnitte im Kapitel I (Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen) stark gekürzt und auf die jeweiligen Abschnitte im Kapitel II (Umweltbericht) verwiesen. Im Rahmen dessen wurde insbesondere der Abschnitt II.1.2.6 redaktionell auch zugunsten einer besseren Lesbarkeit überarbeitet.

Ferner wurde die durch einen Formatierungsfehler durchbrochene Nummerierung des Abschnitts II.1.2.6 korrigiert (vormals irrtümlich II.1.1.1).

- 19) Hinweisgemäß wurde im Kap. II.2.2.1.1 (Umweltbericht/Bestandsaufnahme/Schutzgut Mensch/Bestand) die Aussage, dass das Plangebiet nur gering mit Verkehr vorbelastet ist, gestrichen.
- 20) Die aufgeführten gesundheitsrelevanten Schwellenwerte des Verkehrslärms wurden redaktionell korrigiert. Hinsichtlich der hinweisgemäß zu knappen Behandlung des Verkehrslärms im Kap. II.2.3.1.1 (Umweltbericht/Umweltauswirkungen/Durchführung der Planung/Schutzgut Mensch) wurde zusätzlich auf die Inhalte des Kapitels III.3.5.2 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Immissionsschutz/Verkehrslärm) verwiesen, in dem umfänglich auf diese Thematik eingegangen wird.
- 21) Im Kap. II.2.4.4.2 (Umweltbericht/Umweltauswirkungen/Vermeidung/Geplante Maßnahmen/Regelungen im Durchführungsvertrag) wurde der Punkt der Neupflanzung von Bäumen um einen Hinweis auf den in § 5 des Durchführungsvertrags geregelten monetären Ausgleich ergänzt.
- 22) Im Kap. II.2.5 (Umweltbericht/Umweltauswirkungen/Anderweitige Planungsmöglichkeiten) wurde erläutert, dass der eingestellte Vorgängerbebauungsplan 11-51 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen vorsah und diese teilweise auch im laufenden Bebauungsplanverfahren 11-120 VE übernommen werden sollten. Dies wird korrigiert: Die Pflanzung der Bäume wird nicht durch Flächen solcher Art, sondern durch die Darstellungen des mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmten Freianlagenplans, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, gesichert.
- 23) Der im Kapitel III.3.2 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Art der baulichen Nutzung) falsch dargestellte Sachverhalt, dass die beabsichtigten Nutzungen des Vorhabens konkret festgesetzt werden, wurde richtiggestellt. Der entsprechende Satz wurde gestrichen. Es gibt kein Erfordernis zur weitergehenden Konkretisierung.
- 24) Die im Kap. III.3.2 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Art der baulichen Nutzung) erwähnte, noch offene Klärung bezüglich der Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 3 und der AV Einzelhandel entfiel. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe hat im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Bedenken vorgetragen.
- 25) Hinweisgemäß wurde geprüft, ob die zulässigen Vorbauten, Balkone und Terrassen bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt worden sind. Sämtliche Balkone liegen innerhalb der ausgewiesenen Baufelder und ragen nicht über die Erdgeschosszone bzw. über die festgesetzten Baufenster hinaus. Die auf Grundlage der Baufenster festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 entspricht dem aktuellen Planungsstand. Zugunsten einer besseren Lesbarkeit erfolgte hierzu eine ergänzende Formulierung in Kap. II 3.2 (Umweltbericht/Umweltauswirkungen/Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung).
- 26) Hinweisgemäß erfolgte eine redaktionelle Korrektur im Kapitel III.3.3.5 (Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen/Maß der baulichen Nutzung/Überschreitung der Obergrenzen) zur Rechtsnatur des § 17 BauNVO.
- 27) Der Ausschluss wesentlicher technischer Aufbauten für die Fläche B wurde in der Begründung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 ergänzt im Kap. III.3.3.6.2 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen).
- 28) Die Festsetzung einer „reinen Baukörperausweisung“ wurde geändert zur „erweiterten Baukörperausweisung“, um der in Berlin üblichen Lesart dieser Festsetzung zu entsprechen. Dies wurde im Kapitel III.3.4 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) klargestellt, analog erfolgen durchgehend Korrekturen an anderen Stellen der Begründung sowie die Vervollständigung der Rechtsgrundlage.

- 29) An gleicher Stelle erfolgt eine Korrektur des Wortes „Baufelder“ zu „Baukörper“.
- 30) In Kap. III.3.5.3.3 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Immissionsschutz/Gewerbelärm/Kundenparkplatz) wurde der Hinweis ergänzt, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Parkplatzverkehr des vorgesehenen Einzelhandels von etwa 1 dB(A) zu erwarten ist.
- 31) Im Kap. III.3.5.6.2 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Immissionsschutz/Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen/Lärmrobuste Struktur) wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass das Vorhaben den Vorgaben des Projektplans, der Teil des Durchführungsvertrages ist, entsprechen muss.
Eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich eines Szenarios, nach dem lediglich eine Bebauung im nördlichen Teil des Vorhabengebietes erfolgt und dadurch die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in den Hofbereichen nicht eingehalten werden können, wird als verzichtbar gesehen.
- 32) Im Kap. III.3.6.1 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Grünfestsetzungen/Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) wurde korrigiert, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht lediglich zu begrünen, sondern gärtnerisch zu gestalten sind.
- 33) Im Kap. III.3.6.4. (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen /Grünfestsetzungen/ Niederschlagsentwässerung) wird klargestellt, dass das im Boulevard anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation entwässert wird. Eine dem widersprechende Darstellung wird entfernt.
- 34) Ein Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Flächen ist durch die Regelungen im Durchführungsvertrag und seinen Anlagen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in ausreichendem Umfang sichergestellt. Eine entsprechende Klarstellung wurde im Kap. III.3.7.4 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/ Stellplätze) ergänzt. Eine Sicherung in Form einer textlichen Festsetzung wird als nicht erforderlich erachtet.
- 35) Eine lfd. Nr. 35 ist in den vorgetragenen Hinweisen aufgrund eines Formatierungsfehlers nicht vorhanden.
- 36) Im Kap. III.3.7.4.1 (Planinhalt/Begründung der Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/ Stellplätze/Garagen und Tiefgaragen) wurde klargestellt, dass die Bereitstellung von Angeboten des Carsharing und der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage nicht bebauungsplanrelevant ist und somit nicht planungsrechtlich gesichert wird. Eine verbindliche Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Realisierung der Angebote ist nicht vorgesehen.
- 37) Hinsichtlich Darstellung der geplanten und zulässigen Geschossflächen und Brutto-Grundflächen erfolgten an unterschiedlichen Stellen klarstellende Ergänzungen und Korrekturen (Kap. I.3.6.1, I.5.1, III.3.3.4, IV.3); insbesondere wurde die Formulierung „ca. 690 Wohneinheiten bzw. Mietwohnungen“ vereinheitlicht.
Die Bezugnahme auf 687 statt ca. 690 Wohneinheiten (678 geplanter Wohneinheiten gemäß Bauantragsunterlagen vom 12.07.2017) im Kap. V.5.7 (Verfahren/Beteiligung der Öffentlichkeit/Stellplätze und Verkehr) wird nicht berichtigt, da dies die Darstellung und Berechnungsgrundlage im vorliegenden Verkehrsgutachten wiedergibt. Inhaltlich ist dies jedoch ohne Auswirkungen auf das Ergebnis der Abwägung und somit auf das Planverfahren.
- 38) Hinweisgemäß wurde im Kap. V.4.1 (Verfahren/Behördenbeteiligungen/Zusammenfassung der Abwägung) das Datum des Bebauungsplanentwurfs zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.05.17 berichtigt zu 20.04.17.
- 39) Hinweisgemäß wurde ein Satz der textlichen Festsetzung Nr. 10 mit dem Ziel der Nachpflanzung von Bepflanzungen nach deren Abgang ergänzt. Die Formulierung lautet nun „Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen“ (vgl. hierzu Hinweis 4).
- 40) Mit einem Schreiben vom 25.04.2018 teilte die Kanzlei Zirngibl, Berlin, ihre Einschätzung der Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans mit, die zur fehlenden Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Bauantrags führe.
Hinweisgemäß wurde auf die Inhalte dieses Schreibens im Kapitel V.5.15.1 eingegangen.
- 41) Die Rechtsverordnung wurde gemäß dem aktuellen Muster von SenStadtWohn angepasst.

5.15.1 Stellungnahme des Stadtentwicklungsamtes zum Vorwurf der Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 25. April 2018 wurde das Stadtentwicklungsamt Lichtenberg, FB Stadtplanung, durch einen Rechtsanwalt der Kanzlei Zirngibl, Berlin, über eine laufende Prüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE und seine Einschätzung als rechtswidrig informiert, was zur fehlenden Genehmigungsfähigkeit der erteilten Baugenehmigung für das Vorhaben führe.

Auf die im Rahmen dieses Schreibens vorgetragenen Punkte wird im Folgenden eingegangen.

Keine Begrenzung der zulässigen Versiegelung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan 11-120 VE gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen und textlichen Festsetzung Nr. 4) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Angabe der OK als Höchstmaß in der Planzeichnung) geregelt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Gemäß der Nutzungsberechnung des ÖbVI Dipl.-Ing. Christof Rek vom 13.02.2018, die den Bauantragsunterlagen für das Bauvorhaben Dolgenseestraße 8, 8A, 11, 11A zu Grunde liegen, wird eine geplante GRZ mit 0,4 und eine erreichte GRZ inkl. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 4 BauNVO von 0,53 ausgewiesen.

Nach nochmaliger Prüfung der Nutzungsberechnung durch den ÖbVI selbst wurden keine Fehler festgestellt. Weiterhin führt der ÖbVI aus:

„Wie der Rechtsanwalt [...] auf eine Gesamt-GRZ von 0,71 kommt, können wir nicht nachvollziehen. Den amtlichen Lageplan haben wir ebenso wie die Nutzungsberechnung nach den Vorgaben der BauNVO gefertigt und können nach Prüfung keine Fehler feststellen. Auch die Kommentierung des BDVI bestätigt unsere Haltung.

Gemäß Nr. 3.2.4 „Nebenanlagen“ wird explizit festgehalten, dass Wohnwege (Zugang zu den Wohneinheiten, auch gepflasterte Zuwegungen zu den Gebäuden) sowie Feuerwehrezufahrt, Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrebewegungsflächen zu den nicht anrechenbaren Anlagen gehören. Wichtigstes Kriterium ist dabei die bodenrechtliche Relevanz, auf die die entsprechenden Anlagen zu überprüfen sind. Hier hat SenStadt bewusst eine Tabelle gefertigt, um Klarheit zu haben und eine einheitliche Verfahrensweise sicherzustellen.

Gemäß dem Kommentar zur BauNVO von Fickert/Fieseler (11. Auflage) fallen zwar unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ in § 19 Randnummer 5 auch die befestigten Wege, da als maßgebend die künstliche Herstellung aus Baustoffen und dauernde Verbindung mit dem Erdboden angesehen wird. In Randnummer 5.1 wird dieser allg. Ansatz allerdings gleich wieder eingeschränkt. Auch hier wird explizit klargestellt, dass nur solche untergeordneten baulichen Anlagen anzurechnen sind, die von städtebaulicher Bedeutung sind. Sonstige Erschließungsanlagen auf den Grundstücken, die nicht Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind, z.B. die Wohnwege (Zugänge zu den Wohneinheiten) oder Zufahrten zu einer Bebauung im Hinterland sind nicht mitzurechnen. Auch in Randnummer 10 wird dies nochmals klargestellt.“

Die geplante Versiegelung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde durch den ÖbVI im Bauantragsverfahren mit einer Fläche von 2.607,44 m² nachgewiesen. Dies ergibt eine GRZ von 0,13.

Die im Umweltbericht der vorliegenden Begründung auf Seite 34 dargestellte Fläche für Nebenanlagen und Zuwegungen gemäß Freiflächenplan von 6.312 m² stellt eine weitaus größere Fläche dar, als die Flächen, die zur Berechnung der GRZ angerechnet werden können.

Abwägungsfehler bzgl. Verschattung

Der Bezirk erachtet die durch das Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Einschränkungen in Bezug auf die Besonnungs- und die Belichtungssituation für vertretbar.

Bei der Beurteilung der Besonnungs- und Belichtungssituation von (Wohn-)gebäuden ist zunächst zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Vorgaben bzw. Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der erforderlichen Besonnung existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten Planung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 5 bis 7 BauGB). Hiernach sind im Rahmen der Bauleitplanung die unterschiedlichen Interessen und Belange zu ermitteln, zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Hierzu zählen insbesondere auch durch Bauvorhaben entstehende Verschattungseffekte an umliegenden Gebäuden. Grenzen der Abwägung bestehen insbesondere dort, wo andere bestehende gesetzliche/rechtliche Vorgaben überschritten werden oder wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Mangels entsprechender rechtlich verbindlicher Vorgaben richtet sich die Beurteilung der Besonnung von Gebäuden bzw. Wohnungen nach dem Maßstab der praktischen Vernunft im Einzelfall (so z. B. OVG Münster Ur. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11). Im Regelfall ist dabei davon auszugehen, dass die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung immer dann erfüllt sind, wenn die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen (§ 6 BauO Bln) eingehalten werden, da die gesetzlichen Abstandsvorgaben gerade auch der Sicherung der Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie an den Wohnfrieden dienen (so z. B. OVG Münster Ur. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11.NE m. w. N.). Hieraus folgt, dass eine Verschattung ebenso wie Einschränkungen der Belichtung durch Baukörper in der Regel hinzunehmen ist, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung wie der Belichtung der umliegenden Gebäude wurden gutachterlich untersucht.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung des Neubauvorhabens trotz der entstehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen eine Licht-Schatten-Situation besteht, die für verdichtete Wohnstandorte in Metropolen nicht untypisch ist.

Auch auf Basis dessen erachtet der Bezirk die durch das Vorhaben entstehenden Verschattungen an den umliegenden Gebäuden vor dem Hintergrund der mit der Planung verbundenen Ziele (Schaffung insbesondere mietpreisgebundenen Wohnraums, Innenverdichtung, Sicherung der örtlichen Nahversorgung, Behebung eines städtebaulichen Missstands, Schaffung eines belebten urbanen Bereichs) als zumutbar. Die Schaffung von versorgungsnahem Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen steht im öffentlichen Interesse des Bezirks wie auch des gesamten Landes Berlin. Die Bebauung und die von ihr ausgehenden Verschattungswirkungen halten sich vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets in einem von Hochhäusern geprägten Gebiet und dem gesetzlichen Ziel der Innenverdichtung in einem erträglichen Maß.

Auch wenn die Richtwerte der DIN 5034 an Teilen der benachbarten Gebäude unterschritten werden, führt dies nicht zu einer Unzumutbarkeit. In wachsenden Großstädten ist eine weitere Nachverdichtung unumgänglich. Diese führt zwangsläufig zu nicht unerheblichen Einschränkungen der Besonnungsverhältnisse an Bestandsgebäuden. In diesem Sinne kommt die Verschattungsstudie auch zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Verschattungen einer typischen Licht-Schatten-Situation in verdichteten Metropolen entsprechen. Für die Wohnungen in den unteren Geschossen der angrenzenden Gebäude ist zudem eine bereits heute bestehende (teilweise oder vollständige) Verschattung durch Nachbargebäude, durch gebäudeeigene Vorbauten/Balkone oder durch Bäume zu berücksichtigen.

Letztlich besteht kein Rechtsanspruch auf direkte Besonnung bzw. auf Verschönerung von Verschattung. Die Tatsache, dass eine Wohnung vormals in den Genuss direkter Besonnung gekommen ist, rechtfertigt nicht den Erhalt dieses Zustands auf unbestimmte Zeit. Insoweit wäre im Übrigen, um die derzeitigen Besonnungsverhältnisse für sämtliche Bestandswohnungen im Ist-Zustand zu erhalten, nahezu jede Bautätigkeit, die höhenmäßig über die Gebäude des bisherigen Dolgensee-Centers hinausgeht, unzulässig. Dies kann insbesondere vor dem Hintergrund der gebotenen Innenverdichtung jedoch nicht der Maßstab sein. Die Grenze einer unzulässigen Verschattung ist vielmehr die Unzumutbarkeit im konkreten Einzelfall, die vorliegend nach Auffassung des Bezirks jedoch nicht erreicht ist.

Ebenso entstehen nach Auffassung des Bezirks durch das Bauvorhaben auch in Bezug auf die Belichtung der umgebenden Bebauung keine unzumutbaren Verhältnisse. Im Übrigen

sind etwaige entstehende Beeinträchtigungen durch die planerischen Ziele gerechtfertigt, da insbesondere von dringendem Wohnbedarf in Berlin auszugehen ist.

Für die Anforderungen an die Belichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen existieren ebenso wie bei der Besonnung keine verbindlichen gesetzlichen Vorgaben. Folge ist, dass sich auch die Frage einer ausreichenden Belichtung im Rahmen einer Gesamtabwägung nach dem Maßstab der praktischen Vernunft im konkreten Einzelfall richtet. In der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorgaben (§ 6 BauO Bln) ist indessen ein gewisses Indiz dafür zu sehen, dass eine ausreichende Belichtung gesichert ist, da die gesetzlichen Abstands-vorgaben gerade auch der Sicherung der Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie an den Wohnfrieden dienen (so z. B. OVG Münster Ur. v. 06.07.2012 – 2 D 27/11.NE m. w. N.). Diese Indizwirkung greift vorliegend ein, da die Abstandsflächen eingehalten werden.

In den vorliegenden Gutachten wurde ermittelt, dass von dem Neubauvorhaben Belichtungseinschränkungen für die umliegenden Gebäude ausgehen. Gleichzeitig kommt das Gutachten jedoch zu dem Ergebnis, dass bei Zugrundelegung der Anforderungswerte der DIN 5034-1 in den ausgewählten Regelräumen eine ausreichende Belichtung erreicht wird.

5.16 Festsetzungsbeschluss und Festsetzung der Rechtsverordnung

Nach erfolgter Überarbeitung hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 05.11.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE einschließlich der Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dazu am 12.12.2019 (Drs. Nr.: DS/1499/VIII) den entsprechenden Beschluss gefasst.

Auf Grund nachrichtlicher Übernahme aus dem Kataster und der geänderten Nummerierung der Gebäude auf den Grundstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der Titel geändert und das Verfahren mit folgendem Titel weitergeführt: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-120 VE für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8 A-C, 9, 9 A-G und 11 A sowie die westlich angrenzende Fläche Flur 411 Flurstück 286 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde“. Die entsprechende Bekanntmachung der Änderung des Titels des Bebauungsplanes erfolgte am 22.11.2019 im Amtsblatt für Berlin ABl. Nr. 48 auf Seite 7319.

Der Festsetzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE erfolgte durch das Bezirksamt in seiner Sitzung am 14.01.2020. Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin hat diesen Beschluss am 20.02.2020 (Drs. Nr.: DS 1592/VIII) zur Kenntnis genommen.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE wurde am 14.01.2020 durch das Bezirksamt ausgefertigt und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 76. Jahrgang, Nr. 3, S. 27, am 30. Januar 2020 verkündet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-120 VE ist seit dem 31. Januar 2020 rechtskräftig.

B Rechtsgrundlagen (Auszug)

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148) geändert worden ist

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

Aufgestellt: Berlin, den 27. Dezember 2019

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

Güttler-Lindemann
Fachbereichsleiter

C Anhang

1. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Angelehnt an: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 2

Das Baugebiet „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.

In den Gebäuden sind Wohnungen zulässig. In den Erdgeschossen sind folgende weitere Nutzungen zulässig:

- *großflächige Einzelhandelsbetriebe,*
- *sonstige Einzelhandelsbetriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den Gebäuden mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ ist im Erdgeschoss ein großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² zulässig.

Es sind folgende zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung zulässig:

- *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren*
- *Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel*
- *Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.*

Übrige zentrenrelevante Sortimente gemäß Anhang I der Ausführungsvorschrift über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel 2014) sind zulässig, sofern der Anteil der Verkaufsfläche, auf der sie angeboten werden, 25 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 4

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich der gemäß § 6 Abs. 6 der Bauordnung für Berlin in den Abstandsflächen zulässigen vortretenden Bauteile und Vorbauten festgesetzt.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 6

Mit Ausnahme der Flächen A und B können oberhalb der festgesetzten Oberkanten Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Austrittsbauwerke, Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1 m von den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) zurückbleiben. Davon ausgenommen sind die Aufzugsüberfahrten, die auch bündig mit der Baugrenze des darunter liegenden Geschosses zulässig sind, sofern sie nicht zur Überschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung für Berlin führen.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf den mit AG bezeichneten Flächen für die Außengastronomie ist tagsüber durch eine Überdachung (Schirme, Markisen, geschlossene Dachkonstruktionen o.ä.) eine wirksame Schalldämmung von mindestens 8 dB(A) zu gewährleisten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in dem südlichen Gebäudekörper die Außenbauteile, die entlang der südlichen und östlichen Dolgenseestraße orientiert sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 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 für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 9

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den Wohnungen des südlichen Gebäudekörpers, die ausschließlich oder in der überwiegenden Anzahl ihrer Aufenthaltsräume entlang der östlichen und südlichen Dolgenseestraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. mindestens in der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen

Schalldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anpflanzgebot gilt auch für die Dächer von Garagen/Tiefgaragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Dachfläche mit der Bezeichnung A ist als flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 5° auszubilden. Mindestens 70 vom Hundert der Dachfläche sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 12

In dem Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohngebäude und Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum“ dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 vom Hundert der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 13

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 14

Die Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Die Fläche b ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2. Fachgutachten und vertiefende Untersuchungen

Gutachten zur Verkehrserschließung zum vorhabenbezogenen B-Plan 11-120 VE – Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB), März 2017, Überarbeitung August 2017

Gutachtliche Stellungnahme zum Windkomfort im Bereich des Bebauungsplans 11-120 VE in Berlin-Lichtenberg – GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Februar 2017, redaktionelle Überarbeitung April 2017

Klimaökologisches Fachgutachten zum Bebauungsplan 11-120 VE in Berlin-Lichtenberg – GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Januar 2017

Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-120 VE Dolgenseestraße im Berliner Bezirk Lichtenberg OT Friedrichsfelde – KSZ Ingenieurbüro GmbH, Überarbeitung April 2017

Verschattungsstudie Dolgenseestraße Berlin-Lichtenberg (Berichtnummer M133014) – Müller BBM GmbH mit folgenden Teilgutachten:

- 02 – Visualisierung der Verschattung, Dezember 2016
- 03 – Untersuchung der Besonnungsdauern der Fassaden der umliegenden Bestandsgebäude (Grobanalyse), Februar 2017
- 06 – Visualisierung der Verschattung Jugendzentrum, Januar 2017
- 07 – Untersuchung der Besonnungsdauern kritischer Fassadenbereiche der umliegenden Bestandsgebäude (Feinanalyse), Februar 2017
- 08 – Tageslichtsimulationen in Regelräumen Neubau, Februar 2017
- 09 – Tageslichtsimulationen in Regelräumen Bestand, Februar 2017

Erfassung des Baumbestandes – Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB), Oktober 2016

Kartierung der Biotoptypen – Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB), April 2016

Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten – Dipl.-Biologe Tobias Teige, September 2016

Ornithologisch-faunistisches Gutachten – Dr. Susanne Salinger, Mai 2017

Entwässerungskonzept – ITG Planungs- und Energieberatungs GmbH, 2. März 2017