

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-120 VE

für die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A, 11, 11A sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen Flur 411, Flurstücke 172 und 240 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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.

Das Bebauungsplankonzept sieht zwei 10-geschossige Gebäude mit ca. 690 Wohneinheiten und in den Erdgeschosszonen ein Nahversorgungszentrum sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Arztpraxen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe vor.

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 reine 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

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, 11 und 11A sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen Flur 411, Flurstücke 172 und 240. 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 Bebauungskonzept 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 reine 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.

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen/ Abwägungsergebnis

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt und deren Belange in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

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.

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.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 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.

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:
- Verortung und Kennzeichnung der Kita-Flächen.

3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die Behörden und Träger sonstiger Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2017 aufgefordert, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE abzugeben. Zur Beurteilung der jeweiligen Belange wurden folgende Gutachten an die Behörden und Träger öffentlicher Belange verteilt:

- Gutachten zur Verkehrserschließung / FPB GmbH, 22. März 2017
- Klimaökologisches Fachgutachten / GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Januar 2017
- Schalltechnische Untersuchung 4.Überarbeitung / KSZ Ingenieurbüro, 18. April 2017

- Gutachten zum Windkomfort / GEO-NET Umweltconsulting GmbH, April 2017
- 6 Verschattungsstudien von Müller-BBM:
 1. Visualisierung Bericht N. M133014/02, 21. Dezember 2016
 2. Grobanalyse Bericht Nr. M133014/03, 14. Februar 2017
 3. Verschattung Jugendzentrum Bericht Nr. M133014/06, 31. Januar 2017
 4. Besonnungsdauer Bestandsgebäude Feinanalyse Bericht Nr. M133014/07, 14. Februar 2017
 5. Tageslichtsimulation Neubau Bericht Nr. M133014/08, 24. Februar 2017
 6. Tageslichtsimulation Bestand Bericht Nr. M133014/09, 24. Februar 2017
- Biotoptyperfassung / FPB GmbH, April 2016
- Erfassung Baumbestand / FPB GmbH, Oktober 2016
- Faunistische Untersuchung / Dipl.-Biol. Tobias Teige, 29.09.2016

Von den 38 eingegangenen Stellungnahmen wurden in 24 Stellungnahmen 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.

Ergebnis:

Das Ergebnis der Abwägung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hatte folgende Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-120 VE:

Als Korrektur der Planzeichnung eine Abschrägung der südwestlichen Ecke des Flurstücks 172 zugunsten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,

eine redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzungen 5, 9 und 10 sowie

redaktionelle Änderungen der Planzeichnung im Zuge der Reinzeichnung.

Darüber hinaus erfolgten Korrekturen und redaktionelle Änderungen der Begründung/ des Umweltberichts, des Durchführungsvertrages sowie Anpassung des Freianlagenplans. Ferner wurde das Verkehrsgutachten zur Planung redaktionell geändert.

Des Weiteren fanden umfangreiche Abstimmungen zwischen der Fachplanung/ Freiraumplanung und der BSR statt. In Folge dessen wurde die Planung bereits so angepasst, dass Probleme hinsichtlich der Anfahrbarkeit und Entleerung der Unterflurcontainer beseitigt wurden.

Es wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet, das in die weitere Planung eingeflossen ist.

Es wurde seitens des Vorhabenträgers 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 genug Parkplätze zur Verfügung stehen, um den gesamten erwarteten ruhenden Verkehr unterbringen zu können.

Der Vorhabenträger hat in enger Zusammenarbeit mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt den Freianlagenplan erarbeitet und wird sich anteilig an den Kosten zur Herstellung von öffentlichen Spielplätzen beteiligen.

In Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung vom 18.04.2017 zu dem geplanten Bauvorhaben (Bericht Schall 16-047-10V5, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin) wurden im Baugenehmigungsverfahren drei weitere Schallschutzgutachten vorgelegt, die derzeit vom zuständigen bezirklichen Fachamt überprüft werden. Das sind im Einzelnen:

- zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Mindestschalldämmung der Fenster (Bericht Bauakustik Nr. 16-047-30V8),
- zur Bauakustik (Bericht Bauakustik Nr. 16-047-20V6) und
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines REWE-Verbrauchermarktes in der Dolgenseestraße 11

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017 öffentlich ausgelegt. Zu den bisherigen Gutachten wurde das Ornithologisch-faunistische Gutachten und das Entwässerungskonzept hinzugefügt. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Alle fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und ausgewertet. Im Ergebnis der Abwägung erfolgten redaktionelle Änderungen der Begründung zum Bebauungsplan sowie Ergänzungen des Durchführungsvertrages. Eine Änderung der Planinhalte war nicht erforderlich.

Berücksichtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins

Hinsichtlich der Berücksichtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, welche durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bau von 700 Wohnungen von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt (Wohnungsbaubelange) darstellt, sind folgende Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger zustande gekommen:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ kam zur Anwendung. Der Vorhabenträger errichtet auf seinem Grundstück eine Kindertageseinrichtung für bis zu 90 Kinder, stellt auf seine Kosten einen Rad- und Fußweg auf öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Boulevard in Nord-Süd-Richtung) her und beteiligt sich an den Kosten zur Herstellung von öffentlichen Spielplätzen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Errichtung von einem Anteil von 25 Prozent der neuen Wohneinheiten als förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

In dem abgeschlossenen Durchführungsvertrag und dem speziellen Erschließungsvertrag sind alle Maßnahmen vereinbart, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Durch eine verkehrliche Untersuchung wurde nachgewiesen, dass durch die Entwicklung des Dolgensee-Centers und dem zusätzlichen Wohnungsbau keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Sewanstraße entstehen.

Gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zeigte das Bezirksamt am 14.03.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-120 VE an und unterrichtete über die vorgesehene Anwendung des § 33 BauGB.

SenStadtWohn hat der geplanten Anwendung des § 33 BauGB (Planreife) 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.

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 den entsprechenden Beschluss gefasst.

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 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.

Darstellung der Planungsalternativen

Seit 1990 setzte zunehmend ein baulicher Verfall des Wohngebietszentrums, das zusammen mit dem Wohngebiet um die Michigansee-, Dolgensee- und Mellenseestraße in den 1970er Jahren entstand, ein. Die Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sowie Freizeitangeboten wurde immer schlechter.

Schließlich waren die Gebäude des Zentrums durch den anhaltenden 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 und gleichzeitig notwendigen Geschosswohnungsbau als Mietwohnungsbau zu realisieren, wurde die Grundstücke Dolgenseestraße 8, 8A und 11, 11A von der Projektgesellschaft OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG erworben und in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Lichtenberg von Berlin entwickelt. 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.

Eine Alternativplanung zur vorgelegten Planung ist von Beginn der Planung an nicht in Betracht gezogen worden.

Berlin, den 16.06.2020



Güttler-Lindemann
Amtsleiter

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