

Begründung

gemäß

§ 9 Absatz 8 des Baugesetzbuchs

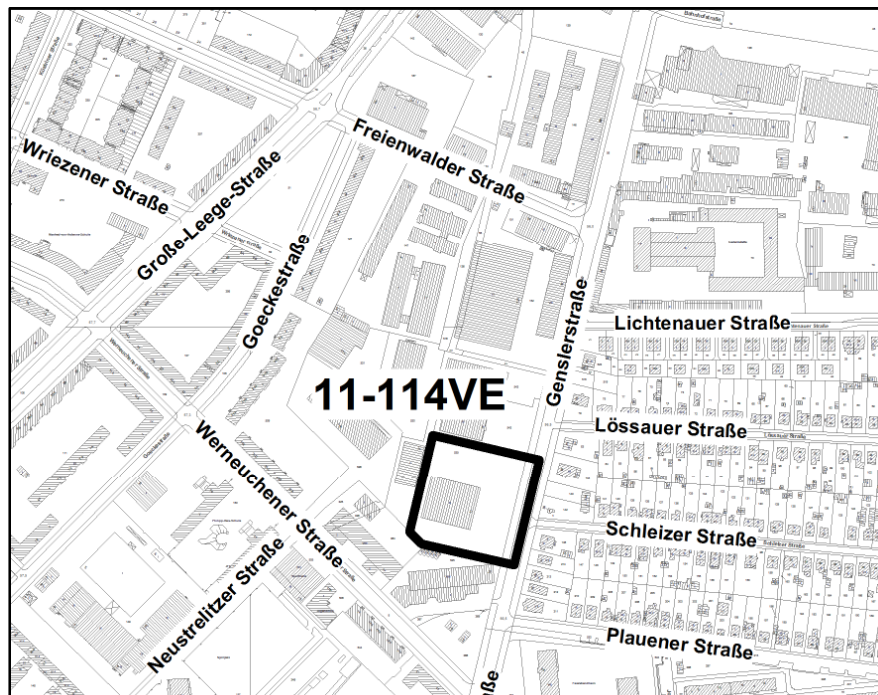
zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-114 VE

vom 08.03.2017 mit Deckblatt vom 18.08.2017

für das Grundstück Genslerstraße 17

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen



Die Begründung hat mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-114 VE vom 08.03.2017 mit Deckblatt vom 18.08.2017 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamts Lichtenberg am _____ vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am _____ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite _____ verkündet worden.

Berlin, den _____
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung / Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtentwicklung

.....
Güttler-Lindemann
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	7
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
2	Beschreibung des Plangebiets	7
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
2.4	Geltendes Planungsrecht	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Topografie, Boden/Altlasten, Grundwasser	10
2.7	Technische Infrastruktur	12
2.8	Soziale Infrastruktur, Grünflächen	13
2.9	Denkmalschutz	14
3	Planerische Ausgangssituation	15
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	16
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	17
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	19
3.6	Bereichsentwicklungsplanung	20
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	21
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	21
3.9	Planfeststellungen	22
3.10	Baulasten	22
3.11	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	22
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
II	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	24
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	24
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	25
3	Begründung der Festsetzungen	26
3.1	Art der baulichen Nutzung	26
3.2	Maß der baulichen Nutzung	27

3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	31
3.4	Verkehrsflächen	32
3.5	Immissionsschutz	32
3.6	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	40
3.7	Grünfestsetzungen	41
3.8	Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen	43
3.9	Versickerung	43
3.10	Durchführungsvertrag	44
3.11	Hinweise	45
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	47
III	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	53
1	Auswirkungen auf die Umwelt	53
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	59
3	Auswirkungen auf den Verkehr	61
4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	61
5	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	63
IV	VERFAHREN	64
1	Vorverfahren Bebauungsplan 11-104	64
2	Mitteilung der Planungsabsicht	65
3	Art des Verfahrens	66
4	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	67
5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	67
6	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	67
7	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	68
8	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	95
9	Deckblatt	120
10	Ermächtigung und Unterzeichnung des Durchführungsvertrages	121
11	Beschluss der Planreife und des Anzeigeverfahrens	121
12	Anzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 6 AGBauGB und Unterrichtung gemäß § 7 AGBauGB	121
13	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf	122

V	RECHTSGRUNDLAGEN	123
VI	ANHANG	124
1	Textliche Festsetzungen	124

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch eine private Vorhabenträgerin, die Ten Brinke Projektrealisierung GmbH, vormals firmierend als Ten Brinke Projektbau GmbH. Die Vorhabenplanung sieht auf dem Grundstück Genslerstraße 17 die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 12.700 m² Geschossfläche, einer Kindertagesstätte mit mindestens 12 Plätzen mit zugehöriger Freifläche sowie zwei betreute Wohngemeinschaften vor. Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage und verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist.

Das Grundstück Genslerstraße 17 lag im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-104. Da für das Vorhabengrundstück bereits ein detailliertes Baukonzept vorlag und eine konkrete Bauabsicht besteht, wurde es aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren ausgegliedert. Das planerische Ziel des Bebauungsplans 11-104 ist, das Gebiet zwischen Goecke-, Freienwalder, Gensler- und Werneuchener Straße im Rahmen einer Neuordnung als Mischgebiet auszuweisen. Die Ausgliederung erfolgte nach der Durchführung der Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE erfolgte in Abstimmung mit den Planinhalten des Bebauungsplans 11-104. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 wurde um die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-114 VE reduziert.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE ergibt sich aus der stetigen Verknappung des städtischen Wohnraums durch steigende Bevölkerungszahlen in Berlin und der daraus resultierenden Notwendigkeit, die für die geplante Wohnnutzung mit angegliederter Kindertagesstätte erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung nicht genehmigungsfähig.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Entsprechend wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig. Von einer über die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 bereits durchgeführten frühzeitigen Erörterung und Unterrichtung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hinausgehenden frühzeitigen Beteiligung wird abgesehen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen im Berliner Bezirk Lichtenberg. Dieser Ortsteil wird geprägt durch eine baulich sehr heterogene Struktur. Neben dem ca. 1,2 km nördlich des Plangebietes gelegenen Ortskern, der als typisches Straßendorf angelegt wurde, sind überwiegend ein- und zweigeschossige Villenviertel am Orankesee und verschiedene Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre vorhanden. Hinzu kommen Geschosswohnungsbereiche des komplexen Wohnungsbaus aus den 1970er Jahren sowie kleinräumig strukturierte Mischnutzungen und großflä-

chige Gewerbeareale am Ostrand des Ortsteils. Die nordwestlich gelegenen Seen (Ober- und Orankesee) mit angrenzenden Grünflächen bieten nicht nur den Bewohnern und Bewohnerinnen des Stadtteils Erholungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Areals von geschichtlicher Bedeutung. Es gehörte nach dem zweiten Weltkrieg zu einem abgesperrten Areal, das von den 1950er Jahren bis zum Mauerfall durch das Ministerium für Staatssicherheit der DDR genutzt wurde und neben dem Untersuchungsgefängnis auch zahlreiche Dienststellen des Ministeriums beherbergte. Später wurde der südliche Teil des Areals aufgeteilt und der Straßenblock, in dem das Grundstück Genslerstraße 17 liegt, ist heute von der vorhandenen vier- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung am Blockrand der Goeckestraße und Werneuchener Straße sowie durch diverse gewerbliche Nutzungen und Gewerbebrachen geprägt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.660 m². Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Genslerstraße 17 sowie einen Teil der Genslerstraße bis zur Straßenmitte im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Das Vorhabengrundstück Genslerstraße 17 besteht aus dem Flurstück 535, Flur 20 der Gemarkung Hohenschönhausen und ist gemäß Lageplan zum Flächennachweis des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs ca. 7.631 m² groß. Der Vorhabenträger hat die Grundstücksflächen des Plangebietes, soweit es sich nicht um öffentliches Straßenland handelt, durch Kaufvertrag erworben.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem Keil zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen Konrad-Wolf-Straße nordwestlich sowie Landsberger Allee südlich, welche durch die Werneuchener Straße tangential verbunden werden.

Auf dem Grundstück Genslerstraße 17 war bis zur Wiedervereinigung 1990 die Großkantine für das Personal des Ministeriums für Staatssicherheit der DDR untergebracht. Die zweigeschossige "Verpflegungseinrichtung" hatte gemäß Flächennachweis zum Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs eine Grundfläche von 1.591,10 m² (ca. 43 mal ca. 37 m) und wurde 1981 eröffnet. Seit der Schließung der Kantine 1990 und den kurzzeitigen Nutzungen durch verschiedene Firmen bis in die Mitte der 1990er Jahre stand das Gebäude leer. Das Grundstück ist teilweise versiegelt und die Freiflächen sind ungepflegt und verwildert. Das Gebäude selbst wurde im April/Mai 2017 abgebrochen.

Westlich grenzen im Blockinnenbereich mit einem Fliesengroßhandel, einer Firma zur Palettenherstellung und Reparatur sowie einem Sonderpostenmarkt nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in hallenförmigen Strukturen an den Geltungsbereich. Daran anschließend befindet sich entlang der Goeckestraße und am Kreuzungsbereich Goecke-/ Werneuchener Straße eine bis zu fünfgeschossige Wohnbebauung. Nördlich grenzen leerstehende ehemalige Verwaltungsbauten sowie daran anschließend im Einmündungsbereich Gensler-/ Freienwalder Straße ein "Kreativstandort" an das Vorhaben. Die Gebäude erreichen ein bis sieben Geschosse. Südlich schließen das achtgeschossige Hotel Kolumbus sowie ein achtgeschossiges Gebäude an, welches als soziale Einrichtung zur Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen genutzt wird.

Östlich der Genslerstraße befindet sich ein in sich homogen bebautes Gebiet, das im Norden durch die Lichtenauer Straße, im Osten durch den Arendsweg und im Süden durch die Plauener Straße begrenzt wird. Die vornehmlich ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser wurden als Einzel- bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise im Wesentlichen am Blockrand errichtet. Durch den hier vorhandenen hohen Grünflächenanteil erhält das Gebiet eine landschaftliche Prägung.

Die Wohngebäudetypen in der näheren Umgebung reichen von Ein- und Zweifamilienhäusern östlich der Genslerstraße, über vier- bis sechsgeschossige Wohnungsbauten entlang der Werneuchener Straße und der Goeckestraße bis hin zu komplexem Geschosswohnungsbau mit bis zu zehn Geschossen.

An der Einmündung der Freienwalder Straße in die Genslerstraße liegt, auf dem Gelände der früheren zentralen Untersuchungshaftanstalt des Ministeriums für Staatssicherheit der ehemaligen DDR, die Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen.

Südlich der Werneuchener Straße sind mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie die Philipp-Reis-Oberschule, der Sportplatz Neustrelitzer Straße sowie ein Jugendclub, untergebracht.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Grundstück Genslerstraße 17 ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und entsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

In der näheren Umgebung befinden sich Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen. Der östliche Teil des Baublocks, der auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs umfasst, ist gewerblich geprägt, so dass sich eine Wohnnutzung nach § 34 Baugesetzbuch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bezüglich der Nutzungsmaße ist der Rahmen weit. Im Umfeld sind Gebäude mit ein bis acht Geschossen zu finden, die Höhen der Gebäude variieren entsprechend. Westlich der Genslerstraße prägen großvolumige, solitäre Baukörper mit großen Grundflächen das Erscheinungsbild, während östlich der Genslerstraße eher kleinteilige Gebäude anschließen. Im Umfeld dominiert die offene bzw. abweichende Bauweise, während der Baublock Genslerstraße, Werneuchener Straße, Goeckestraße, Freienwalder Straße überwiegend raumbildend und straßenbegleitend bebaut ist. Die Gebäude sind zum Teil deutlich länger als 50 m. Auch der Blockinnbereich ist bebaut. Während entlang der Werneuchener Straße, der Goeckestraße und der Freienwalder Straße nicht einheitliche, aber dennoch erkennbare Baufluchten bestehen, ist entlang der Genslerstraße keine einheitliche Bauflucht vorhanden. Die Grundstücke sind häufig sehr tief überbaut.

Auch wenn die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nur in begrenzter Weise als Auslegungshilfe für die Ermittlung des Rahmens herangezogen werden können, sei darauf hingewiesen, dass in dem beschriebenen Straßenblock nach überschlägiger Ermittlung im Bestand Grundflächenzahlen von ca. 0,2 bis ca. 0,5 für die Gebäude und Geschossflächenzahlen von ca. 0,9 bis ca. 2,3 (z.B. Werneuchener Straße 19: GFZ ca. 2,2, Genslerstraße 18: GFZ ca. 2,3) erreicht werden. Der Versiegelungsgrad liegt insbesondere bei den gewerblich genutzten Grundstücken deutlich höher.

Die Erschließung des Grundstücks Genslerstraße 17 ist über die Genslerstraße gesichert.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Genslerstraße erschlossen und über die Werneuchener Straße, die gegenwärtig und zukünftig zum übergeordneten Straßennetz Berlins gehört, an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Gehwege sind im Bereich des Plangebiets ausgebaut und ermöglichen uneingeschränkten Fußgängerverkehr.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt in erster Linie durch die Buslinie 256 der BVG, welche die Siedlung Wartenberg mit dem Zentralfriedhof in Lichtenberg verbindet. Zwischenziele sind dabei die S-Bahnhöfe Wartenberg, Hohenschönhausen und Lichtenberg. Die Linie 256 verkehrt im Tagesverkehr im 20-Minuten-Takt auf der Werneuchener Straße südlich des Untersuchungsgebiets sowie auf der Großen-Leege-Straße westlich des Gebiets. Die nächstgelegene Haltestelle in der Werneuchener Straße ist ca. 180 m vom Plangebiet entfernt.

Gemäß Nahverkehrsplan Berlin 2014-2018 ist ein Gebiet mit öffentlichem Personennahverkehr dann erschlossen, wenn der Abstand zur nächstgelegenen Haltestelle, an der ein Verkehrsmittel im 20-Minuten-Takt verkehrt, einen Wert von 400 m/500 m (Zielwert/Toleranzwert) nicht überschreitet. Die genannten Werte gelten für Siedlungsbereiche mit einer niedrigen Nutzungsdichte, d.h. unter 7.000 Einwohner je Quadratkilometer, wie sie im Bezirk Lichtenberg und auch im Ortsteil Althohenschönhausen vorhanden ist.

Das Untersuchungsgebiet ist vollständig und zufriedenstellend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Zusätzlich zur Bus-Anbindung verkehren mit der M5 im Westen (Konrad-Wolf-Straße) und der M6 sowie der Linie 16 im Süden (Landsberger Allee) Straßenbahnen mit Direktverbindungen ins Zentrum (Alexanderplatz) sowie zur Warschauer Straße.

2.6 Topografie, Boden/Altlasten, Grundwasser

Auf dem Untersuchungs Gelände befand sich bis vor Kurzem ein zweigeschossiges, nicht genutztes Gewerbegebäude. Die Freiflächen waren zu ca. 60 % mit Schwarzdecke oder Betonplatten versiegelt.¹ Das Geländeniveau des Plangebiets liegt zwischen ca. 56,9 m und 59,6 m über NHN und steigt von Südosten nach Nordwesten an.

Gemäß der geologischen Skizze von Berlin, M=1:50.000, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin 2007, aus dem Geologischen Atlas von Berlin befindet sich das Untersuchungsgebiet auf der Barnim-Hochfläche. Demnach wird der Untergrund aus Schmelzwassersanden der Weichsel-Kaltzeit (Pleistozän/Quartär) gebildet. Die geologische Karte von Preußen und benachbarten deutschen Ländern, M=1:25.000, Blatt 3447 Friedrichsfelde, Berlin, 1932, weist für den Untergrund des Untersuchungs Geländes schwach humose bis kiesige Sande aus, die dem Geschiebemergel der Weichsel-Kaltzeit aufliegen.²

Eine Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro Heller&Schreiber 2013) bestätigt diese generelle Erwartung: Unter einer örtlich vorhandenen Oberflächenbefestigung aus Beton bzw. Asphalt folgt eine sandige Aufschüttung. Darunter folgen, örtlich schluffige, enggestufte Sande mit Mächtigkeiten von 0,9 m bis 2,2 m. Bis zur Endteufe von 6 m (in den Neuaufschlüssen) werden die Sande von Geschiebemergel unterlagert. Auf dem Baugelände liegen relativ gute Baugrundverhältnisse vor. Der unter der Aufschüttung anstehende Geschiebemergel und die Sande besitzen eine relativ hohe Scherfestigkeit sowie eine geringe Setzungstendenz und sind für die geplante Baumaßnahme als gut tragfähig zu charakterisieren. Im Untersuchungszeitraum wurde Grundwasser in Form von Schichtenwasser angetroffen. Die Wasseranschnitte lagen bei 2,2 m-2,8 m unter Ansatzpunkt. In regenreichen Perioden ist mit dem Auftreten von oberem Grundwasser zu rechnen. Zur Versickerung von Wasser sind die anstehenden Bodenarten bedingt geeignet.³

Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Lichtenberg ist das Grundstück Genslerstraße 17 im Berliner Bodenbelastungskataster unter der Nr. 9402 als altlastenverdächtige

¹ Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Genslerstraße 17, Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, September 2015, S. 6.

² ebenda, S. 7.

³ Geotechnischer Untersuchungsbericht, Baugrundgutachten, Genslerstraße 17, Baugrund - Ingenieurbüro Heller & Schreiber GmbH, August 2013, S.4ff.

Fläche eingetragen. Die altlastenverdächtige Fläche umfasst die Grundstücke Freienwalder Straße 12, 14, Genslerstraße 13, 13A, 14, 17 sowie das Grundstück Werneuchener Straße 19A, B und C auf einer Fläche von insgesamt 54.100 m².

Für das Grundstück Genslerstraße 17 wurden in den letzten Jahren mehrere Bodengutachten erstellt. Dabei ist auch der Altlastenverdacht untersucht worden. Auf der Basis der bereits vorliegenden orientierenden Bodenuntersuchung (VIS 2010), die teilräumlich den Altlastenverdacht bestätigt haben, wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt Lichtenberg ein ergänzendes Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erstellt (Dr. Krause Erdbaulabor, September 2015). Im Rahmen dieses Gutachtens wurden für die geplante Errichtung einer Wohnbebauung mit Kindertagesstätte auf dem Grundstück Genslerstraße 17 Untersuchungen im Hinblick auf die Schadstoffbelastung des Untergrundes zur Aufklärung der Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser durchgeführt. Im Ergebnis wurde zusammenfassend festgestellt:⁴

- Die ermittelten Schadstoffgehalte unterschreiten überwiegend die Prüfwerte der BBodSchV für die empfindlichste Nutzung, Kinderspielflächen. Nur örtlich werden diese überschritten, z.T. jedoch auch der Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke: In zwei Bohrungen wurden oberflächennah erhöhte Gehalte an Benzo[a]pyren bzw. Chrom festgestellt. Im Rahmen der Baureifmachung sind die oberflächennah anstehenden aufgefüllten Böden unter gutachterlicher Aufsicht insbesondere im Bereich der beiden verunreinigten Bohrungen auszuheben und fachgerecht zu entsorgen, so dass im Anschluss an diese Maßnahme für die untersuchten Flächen keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfadens Boden - Mensch anzusetzen ist. Ein Aufstäuben der Böden ist durch geeignete Mittel zu verhindern.
- Olfaktorisch waren an den Bodenproben keine Auffälligkeiten wahrnehmbar. Die Schadstoffe sind daher unmittelbar an die in der anthropogenen Auffüllung enthaltenen mineralischen Fremdbestandteile wie Bauschutt, Schlacken und Aschen gebunden und dann nur schwer löslich. Unter Berücksichtigung dieser nur geringen Löslichkeit sowie des im Rahmen der Baureifmachung stattfindenden Aushubs ist aus gutachterlicher Sicht von den festgestellten Schadstoffen auch langfristig keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfadens Boden - Grundwasser abzuleiten. Dieses wird durch die Ergebnisse der unterlagernden Bodenprobe aus dem natürlichen Boden bestätigt. Eine Lösung und anschließende Verfrachtung der Schadstoffe in tiefere Schichten findet nachweislich nicht statt.
- Gemäß der Berliner Liste 2005 ist von den Schadstoffgehalten her örtlich eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden gegeben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die unterlagernden Böden keine Schadstoffe in relevanten Konzentrationen aufweisen, so dass eine Lösung und Verfrachtung der Schadstoffe nicht stattfindet.
- Bei den Bodenluftuntersuchungen wurden lediglich geringe Gehalte an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) nachgewiesen, die unter dem unteren Prüfwert der LAWA-Liste von 5 mg/m³ liegen. Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurden in den Bodenluftproben nicht nachgewiesen. Auf dem gesamten Untersuchungsgebiet ist jedoch ein „Grundrauschen“ an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen festzustellen. Eine signifikante, sanierungsrelevante Verunreinigung der Bodenluft wurde jedoch nicht festgestellt.

Nach Aushub und fachgerechter Entsorgung der verunreinigten Böden ist für die untersuchte Fläche keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfadens Boden-Mensch anzusetzen. Hinsichtlich des Wir-

⁴ Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Genslerstraße 17, Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, September 2015, S. 16

kungspfad des Boden-Grundwasser ist unter der Berücksichtigung der festgestellten geringen Löslichkeit der Schadstoffe sowie des im Zuge der Baureifmachung stattfindenden Aushubs aus gutachterlicher Sicht von den festgestellten Schadstoffen auch langfristig keine Gefährdung abzuleiten.⁵

Dieser Einschätzung wurde seitens des bezirklichen Umwelt und Naturschutzamtes mit Schreiben vom 29.04.2016 zugestimmt.

Das bezirkliche Fachamt hat mit Schreiben vom 22.03.2017 zudem zusammenfassend festgestellt, dass unter Berücksichtigung aller vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus den o.g. drei Gutachten das Plangebiet großflächig mit Schadstoffen belastet ist, welche die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Gefährdungspfad Boden- Mensch für Kinderspielflächen überschreiten. Zudem wird der Handlungsbedarf zur Beseitigung bzw. Sicherung der vorhandenen Bodenbelastungen benannt (siehe Abschnitt III 1).

Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, die empfohlenen Maßnahmen ordnungsgemäß baubegleitend und in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Lichtenberg durchzuführen und die Durchführung ordnungsgemäß nachzuweisen.

2.7 Technische Infrastruktur

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie der Anforderungen der Leitungsverwaltungen an die Planung haben die zuständigen Stellen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 bereits frühzeitig Mitteilung über ihren Bestand sowie ihre planungsrechtlich relevanten Absichten abgegeben.

Gemäß den Stellungnahmen der Berliner Wasserbetriebe vom 04.12.2014 und 16.03.2017 befinden sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Genslerstraße 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. In der Genslerstraße liegen zwei Versorgungsleitungen. Der vorhandene Hausanschluss hat derzeit den Status einer befristeten Schließung. Auf dem Grundstück gibt oder gab es eine Ringleitung, welche sich nicht im Eigentum der BWB befindet. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Gemäß den Entscheidungshilfen der Obersten Bauaufsicht (EHB) geht die Berliner Feuerwehr in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Inneres und Sport davon aus, dass der in den DVGW- Arbeitsblättern festgelegte Grundschutz zur Löschwasserversorgung in Berlin durch die Berliner Wasserbetriebe sichergestellt wird und für Regelgebäude ausreichend ist.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin hat am 24.11.2014 mitgeteilt, dass sich eine fernmeldetechnische Sicherheitsanlage in der Genslerstraße im Gehwegbereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Genslerstraße 17 befindet.

⁵ Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Genslerstraße 17, Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, September 2015, S. 14

Die Vattenfall Business Services GmbH betreibt im Plangebiet mehrere Anlagen. Bei den Leitungen handelt es sich um Kabel der Niederspannung sowie außer Betrieb genommene Kabeltrassen, welche sich im Gehwegbereich der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Genslerstraße 17 befinden sowie um Hausanschlüsse.

Mit Schreiben vom 30.03.2017 wurde von der Vattenfall Europe Wärme AG mitgeteilt, dass in dem örtlichen Bereich kein Anlagenbestand des Unternehmens vorhanden ist.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG hat am 04.12.2014 mitgeteilt, dass sich im Straßenraum der Werneuchener Straße Gasversorgungsanlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar befinden. Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Die Berliner Feuerwehr hat am 02.03.2015 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Löschwasserbrunnen und Zisternen vorgefunden wurden.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde erhoben, dass innerhalb eines Abstands von maximal 75 m zum Grundstück der erste Hydrant zu erreichen ist. Die Zuleitung hat gemäß Hydrantenschild eine Nennweite von 100 mm. Weitere Hydranten befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes.

2.8 Soziale Infrastruktur, Grünflächen

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende öffentliche Schulen:

- Brodowin-Grundschule, Liebenwalder Straße 22 (ca. 0,4 km)
- Philipp-Reis-Schule (Integrierte Sekundarschule), Werneuchener Straße 15 (ca. 0,3 km)
- Manfred-von-Ardenne-Schule, Gymnasium, Werneuchener Straße 27-28 (ca. 0,6 km Luftlinie)

Das geplante Vorhaben liegt im PR HSH-Süd im Einschulungsbereich der Brodowin-Grundschule (11G17) in der Liebenwalder Straße 22 in 13055 Berlin. In der o.g. Grundschule werden nach Auskunft des BA Lichtenberg; Schul- und Sportamt A – vom 20.04.2017 derzeit 562 Schüler/-innen besetzt, was einer tatsächlichen Kapazität von rund 4,9 Zügen entspricht. Die Grundschule ist auf rund 4,5 Züge ausgelegt. Somit wird deutlich, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt ein Defizit an Grundschulplätzen in Höhe von 0,4 Zügen (ca. 58 Schulplätze) besteht.

Aufgrund weiterhin steigender Schülerzahlen durch Zuzüge, steigende Geburtenzahlen und bereits realisierte und geplante Wohnungsbauvorhaben sowie die in der Nachbarschaft befindlichen Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende sind im PR HSH-Süd weitere Schulraumkapazitäten zu schaffen.

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich:

- östlich in der Schleizer Straße 62 (ca. 0,4 km),
- südwestlich in der Neustrelitzer Straße 32-34 (ca. 0,6 km),
- südwestlich in der Goeckestraße 25 (ca. 0,8 km).

Der Bedarfsatlas 2016 für die Kindertagesbetreuung der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft weist der Bezirksregion Alt-Hohenschönhausen Süd die Kategorie 1, (derzeit keine Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf) zu.

Im Umkreis von 500 m (entspricht für die fußläufige Erreichbarkeit einem Radius von 450 m Luftlinie) liegen zwei öffentliche Spielplätze:

- Spielplatz Freienwalder Platz - Goeckestraße (Fläche: 271 m²)
- Spielplatz Joachimsthaler Straße 12-16 / Biesenthaler Straße (Fläche: 1.097 m²).

Ein weiterer Spielplatz befindet sich ca. 550 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt:

- Spielplatz Neustrelitzer Straße 8-22/Zechliner Straße (Fläche: 1.332 m²).

In der das Plangebiet betreffenden Versorgungseinheit besteht ein Defizit bei der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen (Versorgungsgrad 17 %). Das Plangebiet ist der Versorgungsstufe 1 zugeordnet.

Für den Bereich des Vorhabens enthält die Karte 06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2013) des Umweltatlas keine Aussagen, da bislang keine Wohnnutzung vorhanden ist. Die Karte weist östlich (südlich der Schleizer Straße) und südöstlich (südlich der Plauener Straße) in weiten Teilen mit öffentlichen Grünflächen versorgte Bereiche aus. Auch die Versorgung mit privaten Grünflächen ist in diesen Bereichen mittel bis hoch. Der Bereich östlich des Vorhabengebiets zwischen der Schleizer Straße und der Lichtenauer Straße wird bezüglich der öffentlichen Grünflächenversorgung als nicht versorgt, jedoch mit einem hohen Versorgungsgrad mit privaten Grünflächen eingestuft (mit Ausnahme einer verdichteten Teilfläche südlich der Lichtenauer Straße, die einen geringen Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiflächen aufweist). Westlich und unmittelbar südlich werden bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen unterversorgte Bereiche (3-6 m²) mit einer mittleren Versorgung mit privaten Grünflächen ausgewiesen. Nördlich der Freienwalder Straße (Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan XXII-37) und westlich der Große-Leege-Straße befinden sich mit öffentlichen Grünanlagen nicht versorgte Bereiche mit geringer bis mittlerer Versorgung an privaten Freiflächen.

Die Karte Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Grünversorgung (2015) weist für das Plangebiet sowie nördlich und westlich angrenzende Bereiche (Planungsraum Große-Leege-Straße) schlecht bis sehr schlecht versorgte Bereiche aus und unmittelbar östlich sowie südöstlich angrenzend, das Einfamilienhausgebiet umfassend, gut bis sehr gut versorgte Bereiche.

Im Einzugsbereich von 500 m (Radius von 450 m Luftlinie, wie oben) sind acht öffentliche Grünflächen erreichbar. Im zugeordneten Planungsraum sind sechs öffentliche Grünflächen in weniger als 500 m Entfernung vorhanden, von denen jedoch nur eine die angestrebte Mindestgröße einer wohnungsnahen Grünfläche von 5.000 m² erreicht. Derzeit ist der 500-m-Bereich (fußläufig erreichbar, d.h. 450 m Radius Luftlinie) um die Genslerstraße 17 zu 15 % mit Grünflächen versorgt.

Der notwendige Bedarf für öffentliches Grün kann laut zuständigem Fachbereich derzeit nicht ausreichend gedeckt werden. Es besteht ein hohes Defizit an wohnungsnahen Grünflächen. Die im Umfeld vorhandenen Baustrukturtypen weisen mittlere bis hohe Anteile an privaten und halböffentlichen Freiräumen auf. Es handelt sich um Einzel- oder Doppelhausbebauungen mit landschaftlicher Prägung sowie Baustrukturen, die große begrünte Innenhöfe aufweisen bzw. Zeilen mit Bebauungen aus den 1920er bis 1960er Jahren mit großzügig bemessenen Grünflächen als Abstandsrün zwischen den Gebäuden.

Die siedlungsnahen Grünanlage Oberseepark mit weiteren Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten ist ca. 930 m entfernt. Das südlich der Landsberger Allee gelegene Grünanlagensystem des großflächigen Landschaftsparks Herzberge ist ca. 1 km entfernt und kann über die unmittelbar südlich der Landsberger Allee gelegene Grünanlage „Landsberger Allee/Siegfriedstraße/Rahmengrün an KGA“ in ca. 650 m Entfernung erreicht werden.

2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale. Die *Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen* in der Genslerstraße 66 ist als Gesamtanlage denkmalgeschützt.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß den Darstellungen der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll hauptsächlich in diesem Raum stattfinden.

Die Grundsätze der vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sowie der Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B) werden bei der Planung berücksichtigt.

Zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume ist der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro zu berücksichtigen. Demnach sollen die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 29.10.2015 mitgeteilt und mit Schreiben vom 17.03.2017 bestätigt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5 dar). Die Genslerstraße wird als übergeordnete Grünverbindung dargestellt.

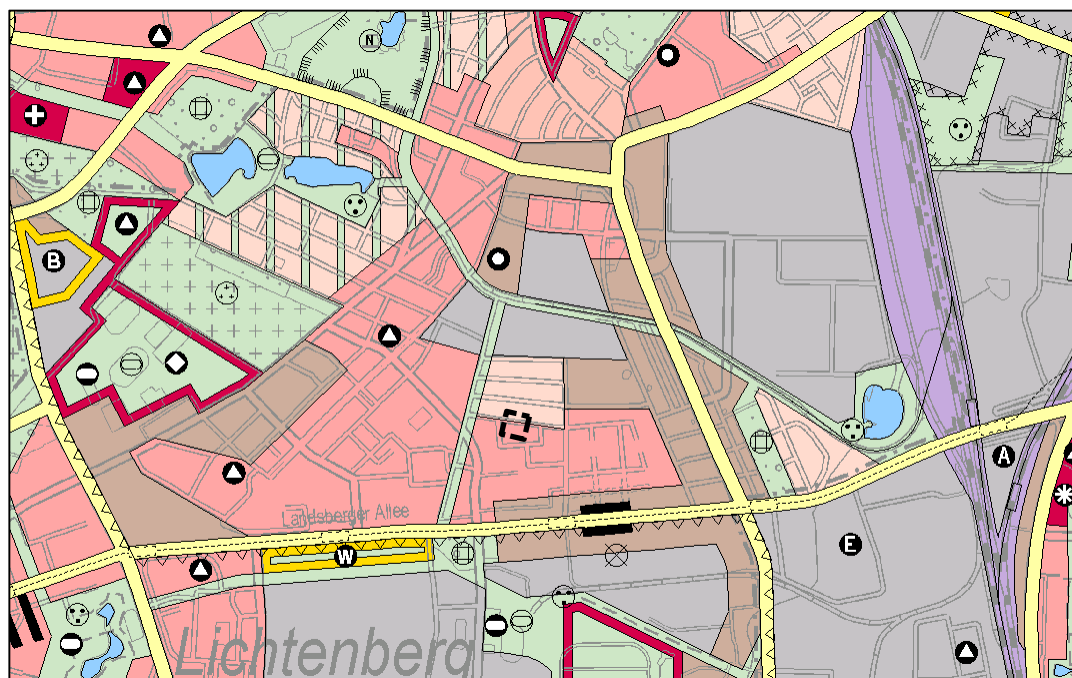


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Berlin, Auszug Arbeitskarte 2015; Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf 11-114VE (schwarze, gestrichelte Linie; eigene Darstellung)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314), weist in seinen Teilplänen für das Plangebiet folgende Inhalte aus.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als bebauter Bereich/sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren ausgewiesen. Als Ziele und Maßnahmen werden die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen, die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung, die Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen, die Entwicklung von Wegeverbindungen, Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung, Dach- und Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen benannt.

Die angrenzenden Wohnquartiere sind bezüglich der Verbesserung der Freiraumsituation den niedrigen Dringlichkeitsstufen III und IV zugeordnet.

Entlang der Genslerstraße sind die Neuanlage bzw. Verbesserung eines Grünzugs unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen und die Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen als Ziele und Maßnahmen benannt.

Der Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz weist das Plangebiet als Industrie und Gewerbe aus. Als Anforderungen an Nutzungen werden

- der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- die Förderung flächensparender Bauweise,
- die Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen mit Sicherung einer nachhaltigen Pflege sowie
- die Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung benannt.

Die angrenzenden Wohnquartiere sind als Siedlungsgebiete zum Teil mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel mit den Zielen und Maßnahmen

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach- Hof- und Wandbegrünung);
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung;
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung;
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung;
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme;
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen mit Sicherung einer nachhaltigen Pflege, Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung;
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen;
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen;
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo) ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt zudem im Vorsorgegebiet Klima. Als Anforderungen an das Naturgut Klima werden benannt:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs und Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen mit Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Sicherung der Funktion des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet,

- dauerhafte Sicherung der Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz liegt der Geltungsbereich in einem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“. Folgende Maßnahmen werden für diesen Gebietstyp genannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt;
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen;
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands;
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen und Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Folgende Ziele und Maßnahmen sind für diesen Bereich im Landschaftsprogramm formuliert:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung;
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge;
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen;
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen;
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen zu sensiblen Nutzungen);
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente sowie die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätzen bei Siedlungserweiterung.

Im Entwurf der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung. Sie konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung zeitlicher und räumlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen Maßgaben für die nachgeordnete bezirkliche Planung auf.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025

Am 8. Juli 2014 hat der Senat von Berlin den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) beschlossen. Gemäß den Leitlinien des StEP Wohnen 2015 sind ausreichend Flächenpotenziale – soweit möglich auch teilräumlich – nachzuweisen, um die Nachfrage nach Wohnungsneubau zu befriedigen und preisdämpfend zu wirken. Es sollen Flächen für einen Wohnungsneubau bis 2025 in Höhe von mindestens 137.000 Wohnungen insgesamt bzw. rd. 10.000 Wohnungen pro Jahr bereitgestellt werden, um der preistreibenden Knappheit am Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Dabei soll unter anderem die soziale und funktionale Mischung in den Berliner Quartieren erhalten bleiben und angemessener Wohnraum für alle Haushalte zur Verfügung gestellt werden. Die Stadtteile und Wohnquartiere sollen in Ihrer Vielfalt bedarfsgerecht für alle Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt weiterentwickelt werden. Alle Quartiere sollen altersgemischt sein.

Zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele Berlins sollen die Energieeffizienz des Wohngebäudebestandes weiter gesteigert, die Potenziale zur Nutzung von Kraft-Wärmekopplung, erneuerbarer Energiequellen und Abwärme bei der Raumheizung, Warmwasserversorgung und Stromerzeugung verstärkt ausgeschöpft sowie das Wissen und die Motivation zu energiebewusstem Verhalten im Wohnbereich weiter verbreitert werden.

Durch die Weiterentwicklung der kompakten, urbanen und lebenswerten Stadt soll sparsame Flächeninanspruchnahme mit klima- und sozialverträglicher Dichte verbunden werden.

Nachhaltiges Wohnen in der Stadt soll auch durch die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes mit Grün-, Frei- und Platzflächen, Straßengrün, Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung erreicht werden.

Wohnbauflächen und Grünflächenpotenziale sollen gleichermaßen im Bestand und Neubau weiterentwickelt werden, um die Lebens- und Wohnqualität zu verbessern und für zukünftige Generationen zu sichern.

Das Plangebiet ist im StEP Wohnen 2025 nicht als Wohnungsneubaubereich dargestellt. Jedoch geht der Bericht zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 in den kommenden Jahren insbesondere in den Bezirken Lichtenberg und Pankow von einer weiteren Zunahme der Bevölkerung aus.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Verkehr stellt die südlich des Plangebiets gelegene Werneuchener Straße als örtliche Straßenverbindung dar.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (StEP Industrie und Gewerbe) wurde am 25. Januar 2011 vom Berliner Senat beschlossen.

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als gewerbliche Baufläche und nicht als Teil der Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich dar. Etwas nördlich des Plangebiets an der Freienwalder Straße befinden sich ausgewiesene, gewerbliche Bauflächen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wurde am 12. April 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Zentren tragender Stadtraum ausgewiesen. Die nächstgelegenen Zentren sind nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 die Ortsteilzentren „Alt-Hohenschönhausen/Hauptstraße“ nördlich und „Landsberger Allee/westlich Rhinstraße“ südlich des Geltungsbereiches.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Berliner Senat am 31. Mai 2011 beschlossen. Der StEP Klima definiert in den Handlungsfeldern Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen und Straßenbäume, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz einen Maßnahmenkatalog für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin.

Im Maßnahmenplan Bioklima liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans am Rande eines Siedlungsraums mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf.

In der Analysekarte Grün- und Freiflächen werden die Stadtbäume im Plangebiet als potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgängen im Sommer dargestellt. Der Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen weist für den Geltungsbereich die Stadtbäume im Siedlungsraum als prioritärer sachlichen Handlungsraum mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf aus.

Die Maßnahmenpläne Gewässerqualität und Starkregen weisen den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Handlungsraum Trennsystem aus.

Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung sind Grundlagenkarten enthalten, die übergeordnete Anlagen, Standorte, Leitungsnetze sowie Versorgungsbereiche darstellen. Ein darüber hinausgehender Stadtentwicklungsplan, der durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, existiert bisher nicht.

Die Pläne Schmutzwasserableitung und Regenwasser stellen bestehende Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Genslerstraße dar. Die Pläne Elektroenergie-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgung enthalten keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Luftreinhalte- und Aktionsplan

Der Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 wurde am 18. Juni 2013 vom Senat beschlossen. Er zeigt Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität auf. Für die Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen zur Luftreinhaltung benannt:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte
- Grün in der Straße
- Sicherung Polyzentralität mittels Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren
- Verkehrssparende Raumentwicklung

Die Feinstaubbelastungen PM_{2,5} und die Stickstoffbelastungen NO₂ auf bebauten Flächen mit Wohnnutzung werden im Umfeld des Plangebietes als „mittel“ (Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin, S. 61) eingestuft. Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten Umweltzone.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (IX C 36) hat mit Schreiben vom 15.12.2014 mitgeteilt, dass die Schadstoffbelastung für das Gelände des Bebauungsplans unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte liegt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach der Bebauung des Geländes die Grenzwerte überschritten werden. Das Gelände liegt außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Laut Luftreinhalteplan 2011-2017 sind des Weiteren Staubemissionen von Baustellen zu etwa 8 % der Gesamtemissionen an Feinstaub-PM10 verantwortlich. Das Maßnahmenblatt M4.2 des Luftreinhalteplans sieht dementsprechend vor, diffuse Staubemissionen von Baustellen zu vermindern. Mit § 9 des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin ist bereits gesetzlich geregelt, dass Staubemissionen durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden sind.

Lärminderungsplanung

Die Lärminderungsplanung erfolgt auf der Grundlage der Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002). Im Fokus steht in Berlin vor allem der Verkehr als Hauptverursacher von Lärm. Ziel ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern.

Als Beurteilungsgrundlage dienen strategische Lärmkarten zur Ermittlung der Belastung durch Umgebungslärm. Die Darstellungen in der strategischen Lärmkarte Gesamtlärm Summe Verkehr (L_DEN (Tag-Abend-Nacht Lärmindex)) weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nahezu flächendeckend Werte kleiner 50 dB(A) aus. Auch die Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm Summe Verkehr (L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)) weist für die gegenüberliegenden Gebäude an der Genslerstraße Werte kleiner 50 dB(A) aus. Aufgrund der spezifischen Lagebedingungen und der Nähe zu gewerblich genutzten Flächen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärmbelastungen ausgesetzt sein könnte, so dass eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erstellt wurde (siehe Abschnitt II 3.5).

Die auf die strategischen Lärmkarten aufbauende Lärmaktionsplanung enthält neben strategischen und konzeptionellen Ansätzen zur Lärminderung auch Konzeptgebiete sowie Pilotstrecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Konzeptgebieten und Pilotstrecken.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hohenschönhausen-Süd wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 25.10.2007 beschlossen. Das Nutzungskonzept weist für das Plangebiet ein Mischgebiet aus. Die Fläche ist zudem als Dissensfläche mit der Alternativdarstellung W2 – GFZ 1,5 ausgewiesen, wonach das Gebiet als Wohngebiet entwickelt werden soll. Zudem wird als Maßnahme für das Gebiet zwischen Freienwalder Straße, Genslerstraße und Werneuchener Straße, in dem sich das Vorhabengebiet befindet, die Herstellung einer öffentlichen Straßenerschließung für den Blockinnenbereich vorgeschlagen, um Flächenpotenziale nutzbar machen zu können.

Des Weiteren ist als Maßnahme die Gestaltung und Aufwertung der Genslerstraße, deren Straßenraum zur Herstellung einer Grünverbindung bzw. einer attraktiven Fußweg- und Radverkehrsverbindung vorgesehen ist, ausgewiesen.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK)

Im Jahr 2008 wurde für den Bezirk Lichtenberg zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ein Zentren- und Einzelhandelskonzept erarbeitet, um insbesondere die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln. Mit diesem Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks festgelegt. 2011 wurde das Zentren- und Einzelhandelskonzept überarbeitet. Der dem Plangebiet nächstliegende zentrale Versorgungsbereich ist das Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße.

Das von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene und aktualisierte Zentren- und Einzelhandelskonzept (Endbericht Juni 2011) formuliert u.a. als Ziel die Erhaltung des Status quo des in der Nähe des Geltungsbereiches gelegenen Ortsteilzentrums Landsberger Allee zur Sicherung einer flächendeckenden Versorgung im Einzugsbereich. Die Ansiedlung von Einzelhandel in Form neuer Streuangebote (Lebensmittelmärkte auch kleiner als 800 m²) im weiteren Einzugsbereich kann zentrenschädlich sein. Jegliche Anträge zur Errichtung neuer Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich sind abzulehnen. Andere Einzelhandelsvorhaben sind auf ihre Verträglichkeit abzuwägen und zu prüfen.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde 2016 überarbeitet. Der Entwurf empfiehlt den Erhalt der Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches an der Landsberger Allee als Ortsteilzentrum. Neuansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind nur unter bestimmten Voraussetzungen, wie z.B. unmittelbare räumliche Nähe und Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches, möglich.

Landschaftsrahmenplan des Bezirkes Lichtenberg

Der Landschaftsrahmenplan, von der Bezirksverordnetenversammlung am 23.04.2015 beschlossen, sieht die Herrichtung eines Grünzuges entlang der Genslerstraße vor.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-114 VE grenzt im Norden, Süden und Westen an den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 11-104 mit dem Planungsziel Mischgebiet an. Ursprünglich umfasste der Geltungsbereich auch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE.

Der Entwurf des Bebauungsplans 11-104 verfolgt nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen die Entwicklung als Mischgebiet. Für das Vorhabengrundstück Genslerstraße 17 ist demnach die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgesehen. Die Höhe baulicher Anlagen sollte durch die Festsetzung der Oberkante auf 18 m über Gehweg beschränkt werden. Entlang der Genslerstraße war eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen, in der Carports, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung bis auf Wege und Zufahrten nicht zulässig sein sollten. Der Entwurf sah zudem eine textliche Festsetzung vor, die sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausschließt.

Für das Grundstück Freienwalder Straße 12, das ursprünglich ebenfalls zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 gehörte und der nunmehr entsprechend reduziert wurde, hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 8. Dezember 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-115 VE beschlossen (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 53 vom 30.12.2015). Planungsziel ist die Sicherung ein Wohn- und Hotelnutzung. gefasst.

In seiner Sitzung am 23. Mai 2017 hat das Bezirksamt weiterhin beschlossen, für die Grundstücke Genslerstraße 13, 13 A und Freienwalder Straße 14 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-130 VE aufzustellen. (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 09.06.2017). Die wesentlichen Planungsziele sind die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gewerbenutzung sowie die Umwandlung und der Umbau von Teilen der Bestandsbebauung in Wohnnutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-104 wurde entsprechend reduziert.

Nördlich der Freienwalder Straße schließt der Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XXII-37 an. Als Nutzungsart wurden zwei Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO mit unterschiedlichen Nutzungsintensitäten festgesetzt. Entlang der Genslerstraße sind Flächen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer differenzierten, höhenmäßig gestaffelten Vorgartenbepflanzung entsteht.

3.9 Planfeststellungen

Planfeststellungsverfahren sind Genehmigungsverfahren für Infrastrukturprojekte, bei denen unterschiedliche Interessen in besonderem Umfang berührt sind. Planfeststellungsbeschlüsse können gefasst werden für Vorhaben auf Bundesfernstraßen (Bundesstraßen, Autobahnen) sowie Landstraßen, für Vorhaben der Straßen-/U-Bahn und für Vorhaben der bundeseigenen Eisenbahnen einschließlich Anlagen der Bahn.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine planfestgestellten Flächen und Anlagen vorhanden.

3.10 Baulasten

Mit Schreiben vom 13.02.2014 hat die zuständige Behörde mitgeteilt, dass auf dem betroffenen Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

3.11 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin am 28. August 2014 unterzeichnet. Eine überarbeitete Version lag seit 14. April 2015 vor und wurde am 16. Juni 2015 durch den Berliner Senat beschlossen. Zuletzt wurde das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ am 01.02.2017 modifiziert. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist im Rahmen des § 1 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sieht das Modell der kooperativen Baulandentwicklung vor, dass der Vorhabenträger dem Land Berlin entstehende Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind, in angemessenem Umfang übernimmt. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls unter Einschluss der städtebaulichen Zielsetzung. Vorrangig sind solche Maßnahmen in die Kostenvereinbarung einzubeziehen, die den Bedarfsermittlungen zufolge im konkreten Einzelfall für eine angemessene Versorgung und Erschließung erforderlich sind.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE erforderlich ist, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens herbeizuführen.

Der Vorhabenträger hat der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit dem Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens vom 03.08.2015 zugestimmt. Die entsprechenden Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen (siehe Abschnitte II 1 und II 3.10).

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits seit vielen Jahren gibt es stadtplanerische Überlegungen, die Fläche des Plangebietes neu zu ordnen, was sich auch in den bezirklichen Planwerken widerspiegelt.

Am 4. November 2014 hat das Bezirksamt Lichtenberg die Aufstellung des Bebauungsplans 11-104 mit dem Planungsziel Mischgebiet beschlossen. Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bereits die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und durch Beschluss des Bezirksamtes ausgewertet.

Bezogen auf den gesamten Straßenblock strebt der Bezirk ein Mischgebiet an. Die Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsbereiche sowie die Aufwertung des Straßenraums Gensler- und Freienwalder Straße sind, auch im Hinblick auf das hohe Besucheraufkommen der Gedenkstätte Hohenschönhausen, erklärte Ziele des Bezirkes. Der fortschreitende Verfall der leerstehenden Gebäude und die zunehmende Verwahrlosung der Freiflächen machten ein planungsrechtliches Eingreifen erforderlich.

Die Ausweisung eines Mischgebietes soll den ansässigen Gewerbetreibenden und Dienstleistern die nötige Planungssicherheit bieten und den Erhalt von Arbeitsplätzen gewährleisten. Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit, das Gebiet langfristig neu zu strukturieren und weiteren Nutzungen zugänglich zu machen bzw. für das Plangebiet unerwünschte Nutzungen auszuschließen.

Parallel konkretisierten sich die Überlegungen von privater Seite auf dem Grundstück Genslerstraße 17 ein Wohnungsbauvorhaben zu entwickeln. Das Planungskonzept wurde im Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung des Bezirksamtes Lichtenberg am 7. Mai 2015 vorgestellt und zustimmend diskutiert. Am 3. August 2015 hat die *Ten Brinke Projektbau GmbH* einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch gestellt. Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 8. Dezember 2015 beschlossen, für das Grundstück Genslerstraße 17 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-114 VE aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung.

Vor dem Beschluss des Bezirksamtes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde die Planungsabsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II, Referat C mitgeteilt. Mit Schreiben vom 06.11.2015 teilte diese mit, dass gegen die Planungsabsicht unter Beachtung der nachfolgend genannten Hinweise keine Bedenken bestehen. Da das Vorhaben aufgrund seiner Eigenart in den Anwendungsbereich des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" fällt und somit von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist, sind dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-114 VE kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der bisher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 durchgeführte Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann in das Planverfahren einfließen. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.

II Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit ergänzenden Nutzungen.

Für Berlin und auch den Bezirk Lichtenberg werden laut Mitteilung der Wohnungsbauleitstelle steigende Haushaltszahlen prognostiziert, die einen Mehrbedarf an Wohnraum auslösen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dazu beitragen, den Neubaubedarf zu decken.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan baut auf dem bereits erreichten Verfahrensstand des Bebauungsplanentwurfs 11-104 auf und entwickelt diesen vorhabenspezifisch weiter. Eine Teilfläche der Genslerstraße wird in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-114 VE trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen.

Als Art der baulichen Nutzung wird Wohnen festgesetzt und die zulässigen Nutzungen werden mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzung konkretisiert. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Geschossfläche (GF), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Vorgesehen sind darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie weitere textliche Festsetzungen zur Sicherung umweltfachlicher und freiraumbezogener Planungsziele.

Der im Geltungsbereich liegende Teil der Genslerstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit westlicher Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Vorhabenbeschreibung

Das vorgelegte städtebauliche Konzept sieht für das ca. 7.631 m² große Baugrundstück eine Wohnbebauung unter besonderer Berücksichtigung von barrierefreien Wohnungen vor, die auch ein Wohnen mit Serviceleistungen ermöglichen soll.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, das um einen Innenhofbereich gruppiert werden soll. Der vorgesehene Baukörper soll u-förmig errichtet werden und allseitig einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Eine Öffnung des Gebäudes erfolgt nach Westen, zum Blockinnenbereich orientiert.

Geplant sind bis zu 12.700 m² Geschossfläche in fünf Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses, was rechnerisch einer Geschossflächenzahl von ca. 1,66 entspricht. Im Keller sind Hausanschlussräume sowie Mieterkeller und Fahrradabstellräume vorgesehen. Die vorgesehene Hauptanlage entspricht rechnerisch einer Grundflächenzahl von ca. 0,38. Auf dem Grundstück sollen ca. 51 ebenerdige Stellplätze hergestellt werden. Insgesamt erreicht das Vorhaben einschließlich Gebäuden, Stellplätzen, anrechnungspflichtigen Nebenanlagen und Terrassen eine Grundflächenzahl von 0,60.

Um den Bedarf an Kitaplätzen zu decken, ist geplant eine Kita mit mindestens 12 Plätzen in das Gebäude zu integrieren.

Zudem sollen Kinderspielflächen auf dem Grundstück realisiert werden.

Zur wohnungsnahen Erholung der künftigen Bewohner dienen Flächen im Innenhof und im rückwärtigen Teil des Grundstücks sowie eine ca. 366 m² große Gemeinschaftsdachterrasse. Der Innenhof mit seinen Spiel- und Grünflächen wird zudem der Allgemeinheit zugänglich gemacht.

Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch kann die Zulässigkeit von Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst abweichend vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Grundstück Genslerstraße 17 ohne die Straßenverkehrsflächen.

Im Rahmen der Antragstellung hat der Vorhabenträger seine Bereitschaft erklärt, sich zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag (siehe Abschnitt II 3.10) zu verpflichten.

Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass den Verhandlungen zum Abschluss eines oder mehrerer städtebaulicher Verträge das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" zugrunde gelegt wird.

Das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" wurde durch den Vorhabenträger geprüft und mit diesem erörtert. In dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" sind Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin, insbesondere zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, zur Übernahme weiterer Bindungen sowie zur Sicherstellung der Angemessenheit aufgeführt. Der Vorhabenträger hat nach eingehender Prüfung die darin aufgeführten Eckpunkte anerkannt.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) und die Genslerstraße als Grünverbindung dargestellt.

Die sich aus den geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergebende Geschossflächenzahl überschreitet die dargestellte GFZ geringfügig um ca. 0,16. Das Maß der Nutzung bewegt sich jedoch innerhalb des durch die umgebene Bebauung vorgegebenen städtebaulichen Gefüges.

Für den Bereich der Wohnbaufläche W2 ist gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 29. Juni 2016 (ABl. S. 2109) eine grundsätzliche Entwickelbarkeit von Wohnnutzungen gegeben.

Der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung wird durch die Sicherung des großzügigen Straßenraumes und einer weitgehend zu begrünenden Vorgartenzone entsprochen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-114 VE werden die zulässigen Nutzungen entsprechend der Vorhabenplanung mit Entwicklungsspielräumen festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist erforderlich, da keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB bestehen.

Durch das geplante Vorhaben soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Entsprechend werden vorwiegend Wohnnutzungen in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll dabei kein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, sondern abschließend durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** definiert werden, welche Arten der Nutzung zulässig sind. Dadurch wird eine vorhabenbezogene Feinsteuerung mit Entwicklungsspielräumen für zukünftige Anpassungen des Vorhabens erreicht. Andere Nutzungen wären somit unzulässig. Gemäß § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und Rechtsverordnungen gemäß § 9a Baugesetzbuch gebunden.

Mit der zeichnerischen Zweckbestimmung „Wohnen“ und der textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass der Vorhabenbereich in weiten Teilen dem Wohnen dienen soll. Zulässig sind demzufolge Wohngebäude. Des Weiteren sind im ersten Vollgeschoss ergänzende Nutzungen zulässig. Dazu zählen der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe. Diese Nutzungen entsprechen den üblicherweise in allgemeinen Wohngebieten zulassungsfähigen Nutzungen und Anlagen, so dass Beeinträchtigungen des Wohnens nicht zu erwarten sind. Auf die Festsetzung weiterer üblicherweise zulassungsfähiger Nutzungen, z.B. nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche oder kirchliche Zwecke, wird aufgrund des damit einhergehenden Kunden- bzw. Publikumsverkehrs sowie der häufig damit verbundenen Flächenbedarfe verzichtet. Damit werden zum einen die gemäß Vorhabenplanung vorgesehenen Nutzungen und zum anderen auch weitere Entwicklungsspielräume ermöglicht. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt werden die Nicht-Wohnnutzungen auf das erste Vollgeschoss beschränkt.

Zulässig sollen darüber hinaus auch typische und teilweise erforderliche, dem Wohnen dienende Anlagen sein. Deshalb wird festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Die **textliche Festsetzung (TF) 2** lautet:

TF 2: Innerhalb der für Wohnen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf ähnlich ausüben im 1. Vollgeschoss,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke im 1. Vollgeschoss,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften im 1. Vollgeschoss.

Auf dem Vorhabengrundstück sind außerdem zulässig:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung.

Das geplante Vorhaben ist im Hinblick auf den Immissionsschutz mit bestehenden Nutzungen und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ein lärmrobustes städtebauliches Konzept i.V.m. der **textlichen Festsetzung 5** vereinbar (siehe dazu im Einzelnen Abschnitt II 3.5 Immissionsschutz).

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

Die **textliche Festsetzung 1** lautet:

TF 1: Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengrundstück) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Zulässige Grundfläche (GR) und zulässige Geschossfläche (GF)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 der Baunutzungsverordnung wird die zulässige Grundfläche festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die zulässige Grundfläche wird mit 3.100 m² als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung entspricht einer Grundflächenzahl von 0,4. Damit werden die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete eingehalten und die Belange des Bodenschutzes angemessen berücksichtigt. Gemäß Flächennachweis zum Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs erreicht das geplante Vorhaben eine GRZ von 0,38 und unterschreitet somit die für die Hauptanlagen zulässige Grundfläche.

Die zulässigen Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit anzurechnen. Für diese Anlagen sieht die Baunutzungsverordnung eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche vor, so dass für Haupt- und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt eine GR von 4.650 m² einzuhalten ist. Gemäß Flächennachweis zum Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs hält das Vorhaben diesen Wert ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerische Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt.

Die zulässige Geschossfläche wird auf Basis der Vorhabenplanung aufgerundet auf die nächste Hunderterstelle mit 12.700 m² festgesetzt, was rechnerisch einer Geschossflächenzahl von 1,66 entspricht. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird daher um 0,46 überschritten. Gemäß Flächennachweis zum Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs erreicht das geplante Vorhaben eine GFZ von 1,65.

Gemäß § 12 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht unmittelbar an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden. Vorhaben- und Erschließungspläne unterliegen jedoch ebenso den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die Baunutzungsverordnung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine unmittelbare Anwendung findet, besitzt diese dennoch eine Orientierungsfunktion.

Überschreitung der Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO

Gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können die festgelegten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE ist aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

- Die Bevölkerung wächst seit einigen Jahren stetig an. Prognosen gehen von einem weiteren Anstieg in den nächsten Jahren aus. Mit der Planung sollen die Wohnbedürfnisse der wachsenden Bevölkerung befriedigt werden.
- Dem planerischen Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung soll durch eine der innenstadtnahen Lage in der Stadt (ca. 6 km Luftlinie bis zum Alexanderplatz) und den umgebenden Stadtstrukturen (siehe Abschnitt I 2.4 und I 2.3) angemessene Nachverdichtung nachgekommen werden.
- Die im Plangebiet gelegenen Flächen weisen aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Eignung für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen auf, die bauliche Entwicklung der Flächen trägt zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei.
- Eine verdichtete Bebauung unter Zugrundelegung einer zulässigen Grundfläche von 3.100 m² ist auch aus Gründen des Bodenschutzes sinnvoll, da sie das flächensparende und ökologische Bauen fördert. Das gilt in besonderem Maße vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt. Eine Verdichtung an dieser Stelle kann zu Entlastungen an anderer Stelle beitragen.
- Für den Vorgartenbereich entlang der Genslerstraße ist eine zwingende gärtnerische Gestaltung vorgesehen. Dies dient ebenso wie die Festsetzung von Baumpflanzungen der Mindestbegrünung des Vorhabengrundstücks, die sich positiv auf das Stadtbild auswirkt und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt beiträgt (vgl. Kap. II.3.7).
- Darüber hinaus trägt auch die Pflicht zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei (vgl. Kap. II.3.7).
- Eine dichte, flächensparende Bebauung trägt auch zu einer kostensparenden Entwicklung und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei, indem das Verhältnis von Wohnraum zu Infrastruktur- und Erschließungskosten bei höherer baulicher Dichte günstiger wird.
- Schließlich ist darauf zu verweisen, dass bereits in den übergeordneten Planungsvorgaben des FNP (Wohnbaufläche W2 – GFZ bis 1,5) und der BEP (Dissensfläche Allgemeines Wohngebiet W2 – GFZ bis 1,5), eine bauliche Verdichtung mit einer GFZ über 1,2 vorgesehen ist.

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 Wohnungen und Arbeitsstätten und die Auswirkung von Immissionen sowie auf die Freiflächensituation. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen führt nicht zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu erwartende Auswirkungen müssen aber ausgeglichen werden. Unter gesundheitlichen Aspekten darf die Grenze zum städtebaulichen Missstand nicht erreicht oder überschritten werden.

Durch die nachfolgend dargelegten Umstände und Maßnahmen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, gemindert oder kompensiert werden.

- Im Rahmen der Baufensterausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden nach Berliner Bauordnung einzuhalten, sodass von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen bzw. der ergänzenden Nutzungen ausgegangen werden kann. Die Abstandsflächen des Gebäudes werden auf dem Plangrundstück eingehalten. Zur Genslerstraße liegen sie zu großen Teilen auf dem Baugrundstück selbst und nur zu kleineren Teilen im Gehwegbereich des öffentlichen Straßenlandes. Die Mitte des öffentlichen Straßenlandes, bis zu der Abstandsflächen auf öffentlichem Straßenland liegen können, wird jedoch bei Weitem nicht erreicht.
- Obwohl die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, wurde eine Sonnenstandsuntersuchung erstellt, um zu prüfen, inwieweit die östlich der Genslerstraße gelegenen Grundstücke von einer Verschattung durch das geplante Vorhaben betroffen sind. Dazu wurde die Verschattung durch das geplante Gebäude am 20. März, am 20. Juni und am 20. September jeweils um 14 Uhr, 16 Uhr und 18 Uhr simuliert. Die Verschattung durch bestehende Bäume wurde nicht berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die gegenüberliegenden Grundstücke am 20. März um 14 Uhr vollständig und um 16 Uhr noch immer zu großen Teilen besonnt werden. Um 18 Uhr sind die Grundstücke verschattet. Am 20. Juni beginnt die Verschattung erst deutlich nach 16 Uhr und um 18 Uhr liegt die Vorgartenzone im Schatten, während weiter östlich gelegene Grundstücksteile besonnt werden. Am 20. September werden die Grundstücke bis nach 16 Uhr noch vollständig besonnt. Um 18 Uhr sind die Grundstücke verschattet. Bezüglich der Belichtung und Besonnung bleiben gesunde Wohnverhältnisse in jedem Fall gewahrt. Hieraus ergibt sich, dass der Belang der Besonnung nur für wenige Stunden in der Abendzeit betroffen ist und damit nur geringfügig berührt wird.
- Die Gebäudeteile wurden einander so zugeordnet, dass ein großer begrünter Innenbereich entsteht, der gegenüber den benachbarten gewerblichen Nutzungen durch den Baukörper größtenteils abgeschirmt wird. Mittels Baufensterausweisung wird sichergestellt, dass die Abstandsflächen zwischen den Gebäudeteilen gewahrt werden. So besteht zwischen den maximal 9 m breiten Gebäudeteilen, die den Zugang zum Innenhof bilden, ein Mindestabstand von ca. 17,8 m, der Innenhof zwischen den Gebäudeteilen umfasst eine Fläche von mindestens ca. 26 x 33 m.
- Die Baufensterausweisung ermöglicht, dass Balkone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können. Die Wohnungen können durch diese um hochwertige Außenwohnbereiche erweitert werden.
- Die Vorgartenzone mit insgesamt ca. 466 m² wird mit Ausnahme von Zufahrtsbereichen, Feuerwehrflächen und Wegen von Bebauung freigehalten und weitgehend begrünt. Die Strauchpflanzungen erfolgen gemäß der Freiflächenplanung als Hecke von der Grundstücksgrenze deutlich zurückversetzt, so dass der Grünzug entlang der Straße optisch großzügiger wirkt. Die Feuerwehraufstellflächen werden mit Rasengitterwaben befestigt und mit Rasen begrünt. Die Flächen unterhalb der Balkone werden mit Bewässerungsanlagen versehen, um auch dort eine Begrünung zu ermöglichen.
- Der angrenzende Gehwegbereich im öffentlichen Straßenraum wird u.a. entsprechend der Forderung nach einem Grünzug entlang der Genslerstraße in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt umgestaltet.
- Die ebenerdigen Stellplätze werden durch Baumpflanzungen gegliedert und teilversiegelt ausgeführt. Durch die Bereitstellung von Stellplätzen für die künftigen Bewohner auf dem Vorhabengrundstück können der Parkierungs- und Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen reduziert und Verkehrslärmemissionen gemindert werden, was sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.

- Die zulässige Grundfläche wird sich geringfügig gegenüber der im Bestand vorhandenen Grundfläche reduzieren (von 0,62 auf 0,60 gemäß Flächennachweis zum Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs). Gegenüber der vormals geplanten Mischgebietsfestsetzung (Bebauungsplanentwurf 11-104) mit einer geplanten GRZ von 0,6 zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und der bislang möglichen gewerblichen Nutzung nach geltendem Planungsrecht, wird mit dem geplanten Wohnbauvorhaben die maximal zulässige Versiegelung auf dem Grundstück sogar deutlich reduziert.
- Das Vorhaben sieht in der konkreten Ausführungsplanung einen ca. 1.200 m² großen, autofreien, begrünten, nach Westen baulich geöffneten Innenhof mit gegliederten, privat und gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Spielflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner unterschiedlicher Altersklassen vor.
- Um die defizitäre Grün- und Spielplatzflächensituation mittel- bis langfristig zu verbessern, plant das Bezirksamt Lichtenberg die Neuschaffung von Grün- und Spielplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 auf einer Fläche im Blockinnenbereich. Ein entsprechender Beschluss des Bezirksamtes Lichtenberg ist bereits gefasst und der Bezirksverordnetenversammlung am 27.04.2017 zur Kenntnis gebracht worden (DS/0179/VIII). Eine Anbindung dieser öffentlichen Grünfläche soll über das Vorhabengrundstück erfolgen. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der für Pflege und Wartung des öffentlichen Spielplatzes zuständigen Fachbehörde des Bezirksamtes Lichtenberg in einer Breite von mindestens 3 m vom Flurstück 543 über das Vorhabengrundstück bis an das öffentlich gewidmete Straßenland (Genslerstraße) zu belasten. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt in Form einer Baulast.
- Um die defizitäre Grün- und Spielplatzflächensituation kurzfristig für die Allgemeinheit zu verbessern, wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Innenhof mit seinen Spiel- und Aufenthaltsflächen einschließlich Anschluss an die bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche bis zur Herrichtung der geplanten Grün- und Spielfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 für die Allgemeinheit zugänglich gemacht wird. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt in Form einer Baulast. Den zukünftigen Bewohnern des geplanten Vorhabens stehen mit der Gemeinschaftsdachterrasse und der multifunktional nutzbaren Bewegungsfreifläche zusätzliche Flächen für Spiel, Bewegung und Aufenthalt zur Verfügung (siehe unten). Somit können die erforderlichen öffentlichen und privaten Spielplatzflächen vollständig und ein Teil der rechnerisch erforderlichen wohnungsnahen Grünflächen in Form von für die Allgemeinheit nutzbaren Grün- und Freiflächen kurzfristig bereitgestellt werden.
- Ein Teil des nördlich des geplanten Gebäudes verlaufenden Rettungsweges soll multifunktional nutzbar als Bewegungsfreifläche gestaltet werden und somit ebenfalls zu einer Erhöhung der Wohnqualität beitragen.
- Die geplante zulässige Versiegelung wird durch die Beschränkung auf wasser- und luftdurchlässige Wege- und Stellplatzbefestigungen deutlich vermindert.
- Eine gemeinschaftlich nutzbare, qualitativ hochwertige Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 366 m² ergänzt das ebenerdige Spiel- und Freiflächenangebot.
- Mindestens 50 % der Dachflächen werden begrünt, was einer Fläche von mindestens 1.262 m² entspricht. Durch die extensive Dachbegrünung können zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die Flächen können sich ausgleichend auf das Kleinklima auswirken. Darüber hinaus kann auf diesen Flächen Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet und verzögert abgegeben werden.

- Die Anordnung der Baugrenzen, die textliche Festsetzung 5 sowie die im Durchführungsvertrag verankerte Bauverpflichtung tragen dafür Sorge, dass die im städtebaulichen Konzept vorgesehene „lärmrobuste“ Bebauung vollumfänglich realisiert werden muss.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Vollgeschosse, Oberkanten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 und § 20 der Baunutzungsverordnung soll die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum sind nur dann Vollgeschosse, wenn sie die lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

Entsprechend der Vorhabenplanung und den bestehenden Bebauungsstrukturen im Umfeld mit ein bis acht Geschossen (siehe auch Abschnitt I 2.3), soll ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses, das kein Vollgeschoss darstellt, errichtet werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechend fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Da die Anzahl der Vollgeschosse allein die zukünftige Höhe der baulichen Anlagen nicht konkret festlegt, soll die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen die festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Entsprechend der Vorhabenplanung wird mit einem Entwicklungsspielraum von ca. 0,5 m eine Oberkante von 77,0 m über NHN festgesetzt. Das entspricht einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 19,3 m einschließlich des Staffelgeschosses und der Attika über einem Geländeniveau von 57,70 m über NHN.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 der Baunutzungsverordnung die überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen.

Die Festsetzung soll mittels Baugrenzen als Baufensterausweisung erfolgen, so dass Spielräume für die städtebaulich-architektonische Ausgestaltung erhalten bleiben. Eine (erweiterte) Baukörperausweisung erscheint nicht erforderlich. Mit dem vorgesehenen Baufenster wird das Vorhaben hinreichend konkretisiert. Zudem können durch die Lage der Baugrenzen Balkone, Terrassen und verschiedene Nebenanlagen in den überbaubaren Grundstücksflächen verwirklicht und deren Zulässigkeit eindeutig geregelt werden. Zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen siehe auch Abschnitt II 3.6.

Zur Genslerstraße wird eine 5 m breite Vorgartenzone als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auch zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen halten die Baugrenzen Abstände ein. Damit werden auch klimatische Anforderungen an die Durchlüftung des gesamten Straßenblocks berücksichtigt. Der geplante Innenhof wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um als Freifläche für die Bewohner zur Verfügung zu stehen und ausreichende Sozialabstände zu sichern.

Bei dem festgesetzten Baufenster handelt es sich nicht um eine ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln, durch die sich auch geringere Abstandsflächen ergeben können. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie auf dem Vorhabengrundstück selbst sind einzuhalten.

Der Vorgartenzone zur Genslerstraße wird eine besondere Bedeutung beigemessen, da sie zum öffentlichen Raum orientiert ist und entlang der Genslerstraße ein übergeordneter Grünzug vorgesehen ist. Deshalb soll die Hauptanlage entsprechend um mindestens 5 m von der Grundstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt errichtet und die Vorgartenzone soweit wie möglich von Bebauung freigehalten werden (siehe auch textliche Festsetzung 6).

Um den privaten Belangen der Nutzer bezüglich Balkonen und Vordächern gerecht zu werden und eine architektonische Gliederung der straßenseitigen Fassade zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO ein Vortreten dieser Bauteile vor die Baugrenzen bis zu den zeichnerisch festgesetzten Linien zur Begrenzung des Umfangs der Abweichungen ausnahmsweise ermöglicht und durch die **textliche Festsetzung 3** genauer spezifiziert:

TF 3: Für die baulichen Anlagen entlang der Linie C1-C2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Vordächer und architektonische Gliederungen, vor die Baugrenze bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Bauweise ergibt sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vorsieht und eine bestimmte Gebäudeform nahelegt. Da es sich um eine Baufensterausweisung und keine ausdrückliche Festsetzung gemäß der Bauordnung Berlin handelt, sind Grenzabstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Vorhabenplanung auch Gebäude mit über 50 m Länge ermöglicht.

3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die Genslerstraße. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, den an das Vorhabengrundstück angrenzenden Teil der Genslerstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit abgrenzender Straßenbegrenzungslinie festzusetzen. Die Festsetzung erfolgt in Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Straßenmitte.

Mittels **textlicher Festsetzung 4** zur Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird klar gestellt, dass die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt und die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen bleibt gewahrt.

Zu diesem Zweck wird klarstellend folgende Textfestsetzung aufgenommen:

TF 4: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.5 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 und der des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE liegen in einer Gemengelage, die durch ein voneinander getrenntes, aber in räumlicher Nähe zueinander gelegenes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Das Plangebiet ist von verschiedenen Nutzungen (Verkehr, Gewerbe und Sport) umgeben, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Immissionen beeinträchtigen können. Östlich grenzt das Plangebiet an die Genslerstraße und westlich sowie nördlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch das geplante Vorhaben nicht relevant eingeschränkt werden sollen.

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung der künftigen Bebauung. Anknüpfend an die in Abschnitt I 2.3 beschriebene Ausgangssituation der Gemengelage sowie den vorhandenen, potenziellen Immissionsquellen (Verkehr, Gewerbe, Sport) ist eine Auseinandersetzung mit den immissionsschutzfachlichen Belangen geboten.

Gemäß dem **Trennungsgrundsatz** des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine räumliche Trennung der betreffenden Nutzungen jedoch nicht zwingend oder von vornherein erforderlich. Der Trennungsgrundsatz lässt insbesondere Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestanden hat (BVerwG Beschl. v. 13.05.2004 – 4 BN 15.04, a.a.O. vor Rn. 1). Anstelle der räumlichen Trennung können auch Festsetzungen, wie z.B. die Stellung baulicher Anlagen oder Schallschutzfestsetzungen in Betracht kommen, um das Ziel einer möglichst weitgehenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Investitionsinteressen der Betriebe Rechnung zu tragen.⁶

Schädliche Umwelteinwirkungen im Rahmen des Immissionsschutzes können im vorliegenden Fall insbesondere Geräuschimmissionen sein. Anhaltspunkte für das Auftreten anderer Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen) liegen zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vor. Die Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich aus dem Erfordernis der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung.

In innerstädtischen Lagen ist eine räumliche Trennung durch die Einhaltung erforderlicher Abstände oft kaum zu bewerkstelligen, ohne andere Belange, wie die Befriedigung der Wohnbedürfnisse, den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder andere städtebaulich-gestalterische Ziele, wie z.B. raumbildende Bebauungsstrukturen, maßstäbliche Raumfolgen von öffentlichen Räumen, Vorgartenzonen und angrenzender Bebauung zu beeinträchtigen. Aufgrund der vorhandenen Gemeinde- und Genehmigungslage bestehen zudem bereits Grenzen sowohl für gewerbliche Immissionen als auch für den Schutzanspruch der Wohnnutzung.

Grundlage für die Beurteilung des Schallschutzes in der Bauleitplanung bildet dabei die **DIN 18005**, die Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau gibt und im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung enthält, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist. Für allgemeine Wohngebiete werden tags (6:00-22:00 Uhr) 55 dB(A) für Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- sowie Freizeitlärm und nachts (22:00-6:00 Uhr) 45 dB(A) für Verkehrslärm und 40 dB(A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm als Orientierungswerte angegeben. Für Mischgebiete, in denen das Wohnen regelmäßig zulässig ist, betragen die Orientierungswerte tags 60 dB(A) für Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- sowie Freizeitlärm und nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm und 45 dB(A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Schallschutz als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Be-

⁶ Vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch 119. EL November 2015 (EZBK/Söfker BauGB § 1 Rn. 239-243a, beck-online)

lange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Um die Auswirkungen der bestehenden Nutzungen auf das geplante Wohngebiet sowie die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die bestehenden Nutzungen zu untersuchen, ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM⁷) erstellt und im Zuge des Planverfahrens weiter fortgeschrieben worden. Dabei wurden die unterschiedlichen Lärmarten (Verkehr, Gewerbe, Sport) sowie die relevanten Schutzziele untersucht und bewertet.

3.5.1 Verkehrslärm

Auswirkung des Vorhabens auf die Umgebung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Zunahme des Straßenverkehrs in den umliegenden Straßen, insbesondere an der Genslerstraße. In der am stärksten betroffenen Genslerstraße ist zwischen Plauener Straße und Freienwalder Straße eine Zunahme der stündlichen Verkehrsstärke zu erwarten. Die Erhöhung der Geräuschbelastung wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung exemplarisch für vier bestehende Wohngebäude (Genslerstraße 60, Lichtenauer Straße 2, Werneuchener Straße 16 B und Freienwalder Straße 15-16) berechnet. Im Ergebnis ist rechnerisch eine geringfügige Erhöhung der Geräuschbelastung in der Genslerstraße um bis zu 1,1 dB(A) auf < 57 dB(A) am Tag und < 48 dB(A) in der Nacht ermittelt worden. Die Verkehrslärmbelastung liegt damit bereits in der heutigen Situation, d.h. auch ohne das Vorhaben tags und nachts oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (WA, tags/nachts: 55/45 db(A)). Die Zunahme des Beurteilungspegels setzt sich zu etwa gleichen Teilen zusammen aus der Erhöhung auf Grund der höheren Schallemission der Straße und den durch das Vorhaben zusätzlich vorhandenen Reflexionen am Gebäude. In der Werneuchener Straße ergeben sich rechnerisch Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) auf < 61 dB(A) am Tag und < 55 dB(A) in der Nacht, in der Freienwalder Straße von bis zu 0,1 dB(A) auf < 57 dB(A) am Tag und < 50 dB(A) in der Nacht. Eine derart geringe, allenfalls rechnerisch sich ergebende Pegelzunahme ist nicht wahrnehmbar. Da die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB(A)) deutlich unterschritten wird, wird der fachgutachterlichen Auffassung gefolgt und die geringfügigen, teilweise allenfalls rechnerisch nachweisbaren, Erhöhungen als zumutbar angesehen. Schallschützende Maßnahmen sind nicht erforderlich (Müller-BBM, S.43).

Auswirkungen weiterer Entwicklungen auf den Grundstücken Genslerstraße 14/15 und Freienwalder Straße 12 auf das Vorhaben und die Umgebung

Vorsorglich wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen auch die Auswirkungen weiterer absehbarer, aber noch nicht planungsrechtlich gesicherter Vorhaben im näheren Umfeld untersucht. Eine mögliche Entwicklung des Grundstücks Freienwalder Straße 12 wurde bei unterstellter Hotel- und Wohnnutzung bezüglich zu erwartender zusätzlicher Verkehrsmengen bereits in den Nullfall der schalltechnischen Untersuchung eingestellt (Müller-BBM, S. 23) und ist somit in den Berechnungen enthalten. Zudem wurde vorsorglich auch die Zunahme der Verkehrsbelastung bei zusätzlicher Berücksichtigung einer künftigen Wohnnutzung auf dem Grundstück Genslerstraße 14/15 untersucht. Die größte Veränderung wäre in der Genslerstraße an den Immissionsorten Genslerstraße 60 und Lichtenauer Straße 2 zu erwarten. Hier würde sich die Erhöhung der Geräuschbelastung von ca. 1 dB (siehe oben) um weniger als 1 dB weiter erhöhen. Auch bei dieser Zunahme der Verkehrsbelastung bleibt die Geräuschbelastung unterhalb der ergänzend herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV, so dass selbst bei einer Überlagerung von vorhabenbezogener Erhöhung und einer vorsorglich zukünftigen Wohnnutzung auf dem Nachbargrundstück keine unzumutbare Geräuschbelastung für die Anwohner zu erwarten ist (Müller-BBM, S.43).

⁷ Müller-BBM, Bebauungsplan 11-114 VE „Genslerstraße“, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Mai 2017

Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben

Die Prognose der Auswirkungen auf das Vorhaben dient der Einschätzung, ob nach Realisierung des Vorhabens „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ gegeben sein werden. Dazu wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Verkehrsgeschallsbelastungen durch den Straßenverkehr ermittelt. Dabei wird die bestehende verkehrliche Situation zuzüglich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben betrachtet und die Geräuschbelastung für die geplante Gebäudeanordnung ermittelt. Durch die geschlossene Bauform des Gebäudes entlang der Straßenseite wird eine ruhige Hofsituation geschaffen.

Für die Beurteilung werden der Schutz von Aufenthaltsräumen, von baulich verbundenen Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen), der Aufenthalt im Freien und die Freiflächen von Kindertagesstätten betrachtet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch Geräuschbelastungen durch den Straßenverkehr am Gebäude im Plangebiet an der straßenseitigen Fassade an der Genslerstraße Beurteilungspegel in Höhe von L_r , Tag $\approx 56 - 57$ dB(A) und L_r , Nacht $\approx 48 - 49$ dB(A), an den übrigen Fassaden im Plangebiet in Höhe von L_r , Tag $\approx 44 - 51$ dB(A), vereinzelt bis 53 dB(A) und L_r , Nacht $\approx < 36 - 44$, vereinzelt bis 46 dB(A) zu erwarten sind. Im Plangebiet werden somit die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von tags/nachts 55/45 dB(A) mit Ausnahme der straßenseitigen Fassade an der Genslerstraße an den übrigen Fassaden tags vollständig und nachts bis auf einen kurzen Fassadenabschnitt an der südöstlichen Gebäudeecke eingehalten (Überschreitung 1 dB). Entlang der Genslerstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag um bis zu 2 dB und nachts in Teilbereichen um bis zu 4 dB überschritten. Die ergänzend herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59/49 dB(A) werden tags und nachts ebenfalls eingehalten (Müller-BBM, S. 45).

Bei Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Entwicklung des Grundstücks Genslerstraße 14/15 erhöht sich der Beurteilungspegel an der straßenseitigen Fassade im Plangebiet tags gegenüber dem oben betrachteten Planfall um 1 dB auf L_r Tag ≤ 58 dB(A), nachts ist keine Pegelerhöhung zu erwarten. Rundungsbedingt ergibt sich durch die Zunahme des Verkehrs beim Beurteilungspegel tags eine Erhöhung, nachts jedoch nicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der straßenseitigen Fassade tags um bis zu 3 dB und nachts nach wie vor um bis zu 4 dB überschritten. Die ergänzend herangezogenen Grenzwerte der 16 BImSchV werden tags und nachts vollständig eingehalten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der straßenseitigen Fassade sind Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Dabei sind zunächst **aktive Schallschutzmaßnahmen** an den Lärmquellen in Betracht zu ziehen. Als aktive Schallschutzmaßnahmen kämen im vorliegenden Fall grundsätzlich eigenständige **Lärmschutzwände oder -wälle** entlang der Genslerstraße in Betracht. Die Errichtung von Lärmschutzwällen ist aufgrund der erforderlichen Höhen und des damit einhergehenden hohen Flächenverbrauchs jedoch nicht geeignet. Flächensparende Lärmschutzwände entlang der Genslerstraße sind in den erforderlichen Höhen aus städtebaulichen Gründen ebenfalls nicht wünschenswert und widersprechen anderen städtebaulichen Zielsetzungen, wie der Entwicklung eines Grünzugs entlang der Genslerstraße. Auch stadtgestalterische Erwägungen sprechen gegen eine Integration entsprechender Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Zudem werden die vorgenannten Maßnahmen als unverhältnismäßig eingeschätzt, da sich die Überschreitungen der Orientierungswerte in einem wohnverträglichen Rahmen befinden. Alle umliegenden Straßen, so auch die schalltechnisch dominierende Genslerstraße, sind bereits geschwindigkeitsgemindert (Tempo 30), so dass eine weitere Verringerung der höchstzulässigen Geschwindigkeit nicht als realistisch angesehen wird. Auch der Einsatz lärmarmen Fahrbahnbeläge erscheint vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzung nicht sinnvoll, da er das Rollgeräusch reduziert, das bei dieser Geschwindigkeit, im Gegensatz zum Antriebsgeräusch, aber noch nicht dominiert.

Durch die lärmabschirmende, riegelförmige **Baukörperstellung** entlang der Genslerstraße werden für alle Wohnungen, die nicht zur Genslerstraße ausgerichtet sind, auf Grund der Einhaltung eines nächtlichen Beurteilungspegels $L_r \leq 45$ dB(A), im Einklang mit der Berliner Lärminderungsplanung⁸ ein lärmgeschützter Innenhofbereich bzw. lärmabgewandte Fassaden geschaffen. Bei Wohnungen, die zur Genslerstraße hin ausgerichtet sind, überschreiten die nächtlichen Beurteilungspegel mit $L_r \leq 49$ dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um weniger als 5 dB(A). Ein Regelungsbedarf zur Grundrissbindung ist nicht vorhanden, da aufgrund der Gebäudeanordnung alle Fassadenseiten ausreichend vor Lärm geschützt sind und eine nutzerunabhängige Belüftung der Räume mittels gekippten Fensters auch an der straßenseitigen Fassade möglich ist (siehe unten). Das geplante Vorhaben sieht entsprechend des Wohnungsbedarfs einen hohen Anteil kleiner, auch ausschließlich zur Straße orientierter Wohnungen vor. Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger wird der erforderliche Schallschutz über die Schalldämmung von Außenbauteilen geregelt. Ein Regelungsbedarf zur Abfolge der Gebäudeerrichtung ist ebenfalls nicht vorhanden, da davon auszugehen ist, dass der gesamte Gebäudekomplex zusammenhängend errichtet wird.

Zum **Schutz von Aufenthaltsräumen** vor Lärm ist ein Regelungsbedarf an den Fassaden vorhanden, an denen der Beurteilungspegel am Tag ≥ 58 dB(A) und nachts ≥ 53 dB(A) beträgt. Im gesamten Plangebiet betragen die Beurteilungspegel an den Fassaden tags < 58 dB(A), solange ein Verkehr aus einer möglichen Nachbarbebauung (Genslerstraße 14-15) nicht berücksichtigt wird. Bei vorsorglicher Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Entwicklung der Grundstücke Genslerstraße 14-15 betragen die Beurteilungspegel an den Fassaden des Gebäudes Genslerstraße 17 tags ≤ 58 dB(A). Die nächtlichen Beurteilungspegel liegen im gesamten Plangebiet deutlich unterhalb von 53 dB(A). Um auch für diesen Fall einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm zu gewährleisten, wird der Regelungsbedarf unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundstücke Genslerstraße 14-15 ermittelt. Der Regelungsbedarf beschränkt sich bei dem städtebaulichen Entwurf auf die Fassaden entlang der Genslerstraße (Müller-BBM, S.47).

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt (**textliche Festsetzung 5**):

TF 5: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie C1-C2 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,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 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 $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

⁸ Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung; Stand 08.03.2013

Die textliche Festsetzung zu Innenschutzzielen und den aus ihnen abgeleiteten Anforderungen an das bewertete Luftschalldämm-Maß entsprechen den Zielen aus dem Bauplanungsrecht. Gegebenenfalls weitergehende Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen, wie sie sich z. B. aus dem Bauordnungsrecht ergeben können, bleiben hiervon unberührt.

Während am Tag noch eine Stoßlüftung zumutbar sein kann, muss zur Nachtzeit eine **nutzerunabhängige Lüftung** von zum Schlafen geeigneten Räumen möglich sein. „Nutzerunabhängig“ bedeutet in diesem Fall, dass mit einem angekippten Fenster oder mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung gelüftet werden kann.

Bis zu einem nächtlichen Beurteilungspegel von L_r , nachts = 49 dB(A) kann von der Möglichkeit eines gekippten Fensters ausgegangen werden, auch wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Dies ergibt sich mittelbar aus den Regelungen der 16. BImSchV, demnach bei einem an ein Wohngebäude heran rückenden Verkehrsweg erst oberhalb von 49 dB(A) (in einem Misch-/Kerngebiet sogar erst oberhalb von 54 dB(A)) Minderungsmaßnahmen zu prüfen wären. Bei Pegeln ≤ 49 dB(A) bedeutet dies im Umkehrschluss, dass bis dahin eine ausreichende Luftzufuhr durch ein angekipptes Fenster unterstellt werden kann. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, werden eingehalten. Im Planfall beträgt der Beurteilungspegel nachts mit Ausnahme der Fassade entlang der Genslerstraße und der südöstlichen Gebäudeecke ≤ 45 dB(A). Auch bei vorsorglicher Berücksichtigung der verkehrlichen Entwicklung durch die Bebauung der Grundstücke Genslerstraße 14 – 15 ist nachts mit Ausnahme der Fassade entlang der Genslerstraße von Beurteilungspegeln L_r , nachts ≤ 45 dB(A) auszugehen, so dass kein Handlungsbedarf bezüglich nutzerunabhängiger Belüftung besteht. Entlang der Genslerstraße und der südöstlichen Gebäudeecke beträgt der Beurteilungspegel auch nachts ≤ 49 dB(A). Somit ist nachts eine nutzerunabhängige Belüftung mittels gekippten Fensters auch an der Genslerstraße ohne Einschränkung gesunder Wohnverhältnisse möglich, so dass die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Teilbereich der Fassade entlang der Genslerstraße im vorliegenden Fall als zumutbar eingeschätzt wird. (vgl. Müller-BBM, S. 48).

Zum Schutz von **baulich verbundenen Außenwohnbereichen** (Terrassen, ggf. Dachterrassen, Loggien, Balkone aber auch (Mieter-)Gärten) existieren keine expliziten Schutzziele, dennoch sind auch sie nicht ohne Schutzbedürftigkeit. Bei ggf. vorhandenen Balkonen (hierunter sollen auch die übrigen o. g. Bereiche nachfolgend verstanden werden) von büromäßig genutzten Räumen wird davon ausgegangen, dass sie keine gesonderte Schutzbedürftigkeit aufweisen. Da auf Balkonen etc. kein dauernder Aufenthalt sichergestellt werden muss, können im vorliegenden Fall trotz einer Überschreitung der Außenpegel entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der ergänzend herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV immer noch gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein. Gemäß der Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung ist für die Außenwohnbereiche die Einhaltung des Tagwertes gemäß DIN 18005 (55 dB(A)) anzustreben. Die Geräuschbelastung sollte unabhängig davon L_r , tags = 64 dB(A) nicht überschreiten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei den Außenwohnbereichen Eigenreflexionen am Gebäude auftreten. Da im gesamten Plangebiet die Beurteilungspegel inklusive Eigenreflexion L_r , tags ≤ 59 dB(A) (60 dB(A) bei vorsorglicher Berücksichtigung einer Nachbarbebauung mit zusätzlichem Kfz-Verkehr) betragen, sollten baulich verbundene Außenwohnbereiche zwar vorrangig an den hofseitigen Fassaden vorgesehen werden, können aber auch ohne zusätzliche Maßnahmen an den straßenseitigen Fassaden angeordnet werden. Ein Regelungsbedarf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht vorhanden, da die Geräuschbelastung Beurteilungspegel L_r , tags ≤ 60 dB(A) erwarten lässt (Müller-BBM, S. 48f).

Für einen **Aufenthalt im Freien** auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden existieren keine expliziten Schutzziele. Entsprechend der Handreichung zur Lärminderungsplanung sollte für den „Aufenthalt im Freien“ der Orientierungswert für den Tag von 55 dB(A) angestrebt und ein Beurteilungspegel von L_r , tags = 64 dB(A) als Obergrenze eingehalten werden. Ein Einhalten der Anforderung auf

„jedem Quadratmeter“ ist allerdings nicht erforderlich. Es sollte jedoch der überwiegende Teil ausreichend geschützt sein. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags: 55 dB(A)) auf dem größten Teil der Freiflächen, insbesondere im für den Aufenthalt im Freien prädestinierten Innenhof, vollständig eingehalten werden. Im südwestlichen Teil des Gebäudes soll eine **Kindertagesstätte** (Kita) mit entsprechender **Freifläche** entstehen. Spezielle Richtlinien für den Schutz von derartigen Freiflächen sind in Berlin nicht vorhanden. Im Einklang mit dem Schutz derartiger Flächen in anderen Bebauungsplanverfahren wird ein Beurteilungspegel von L_r , tags ≤ 60 dB(A) am Tag für sinnvoll erachtet. Er liegt damit unter der Geräuschbelastung für das Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ und berücksichtigt, dass auf diesen speziellen Flächen die Sprachkommunikation eine größere Rolle spielen könnte. Das Schutzziel wird im gesamten Bereich um die Kita eingehalten, so dass keine Regelungen erforderlich werden (Müller-BBM, S. 49, 50.).

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass **Stellplatzimmissionen** in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Daraus ergibt sich, dass aus der Nutzung von Parkhäusern, Tiefgaragen und Stellplätzen, soweit deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von einer Wohnbebauung geprägten Bereich, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen ausgehen. Für die Situation im Plangebiet erfolgt die Betrachtung unter dem Aspekt, ob gesonderte Regelungen im Bebauungsplanverfahren getroffen werden müssen. Davon wäre auszugehen, wenn die Geräuschbelastung so hoch wäre, dass besondere Schalldämmanforderungen an die Fenster bestehen würden, die über das bewertete Schalldämm-Maß üblicher Isolierglasfenster, die den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz genügen, hinausgehen würden. Davon wäre weiterhin auszugehen, wenn über den ohnehin vorzusehenden Schutz vor Verkehrsgeräuschen weitergehende Maßnahmen vorzusehen wären.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass aus der Nutzung der Pkw-Stellplätze Geräuschbelastungen an den Wohngebäuden innerhalb des Plangebiets in Höhe von tags L_r , tags ≤ 54 dB(A) und nachts (lauteste Nachtstunde) L_r , nachts ≤ 47 dB(A) zu erwarten sind. Dabei werden vor allem die dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseiten belastet. Da einerseits Stellplatzgeräusche zu den üblichen Alltagsgeräuschen gehören und andererseits bei einem Beurteilungspegel von L_r , nachts ≤ 49 dB(A) noch von der Belüftbarkeit über ein angekipptes Fenster ausgegangen werden kann, sind von der geplanten Stellplatzorganisation keine unzumutbaren Geräuschbelastungen zu erwarten.

An den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets unterschreiten die Beurteilungspegel, die sich auf Grund der Nutzung der Pkw-Stellplätze im Plangebiet ergeben, die hilfsweise für eine Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von tags/nachts 55/40 dB(A) bereits an Gebäuden der gegenüberliegenden Straßenseite und auch an einer denkbaren, unmittelbar benachbarten Wohnbebauung der Grundstücke Genslerstraße 14-15, so wie sie vorsorglich unterstellt wurde. Am südlich gelegenen Hotel werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nachts allerdings um bis zu 3 dB überschritten. Es sind Geräuschbelastungen bis 43 dB(A) zu erwarten. Auch hier gilt, dass Stellplatzgeräusche zu den üblichen Alltagsgeräuschen gehören und damit grundsätzlich zumutbar sind. Auch aus der zu erwartenden Pegelhöhe leitet sich ab, dass die Geräusche zumutbar sind, denn die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes – in diesem ist ebenfalls Wohnen uneingeschränkt möglich – werden eingehalten. Darüber hinaus kann bei einem Beurteilungspegel von L_r , nachts ≤ 49 dB(A) noch von der Belüftbarkeit über ein angekipptes Fenster ausgegangen werden (Müller-BBM, S. 50f).

3.5.2 Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuschbelastung aus den bestehenden umliegenden Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet sowohl am Tag (WA: 55 dB(A)) als auch in der Nacht (WA: 40 dB(A)) einhalten. Beschränkungen sind für die bestehenden Betriebe durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich auf den an das Vorhaben angrenzenden Flächen weiterhin nur wohnverträgliche Betriebe ansiedeln werden, da dort die Sicherung eines Mischgebiets vorgesehen ist.

Einschränkungen des gut 450 m vom Vorhaben entfernt liegenden Gewerbebetriebs Große-Leege-Straße 99/100 (Brechen und Klassieren von Gestein) entstehen durch das Vorhaben nicht, da sich Wohnbauflächen mit gleichem Schutzanspruch wie das Vorhaben (allgemeines Wohngebiet) in geringerem Abstand befinden (Genslerstraße Ecke Lichtenauer Straße; Abstand ca.400 m). Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Betrieb in ca. 70 m Abstand Wohnbebauungen (Große-Leege-Straße Ecke Bahnhofstraße westlich und Freienwalder Straße Ecke Goeckestraße südlich des Betriebs), die die Schutzbedürftigkeit zumindest eines Mischgebiets, wenn nicht sogar eines allgemeinen Wohngebiets, aufweisen und den Betrieb ebenfalls bereits maßgeblich einschränken.

Weiterhin wurden die haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Hostels in der Genslerstraße 18 sowie die Anlieferungs-/Stellplatzsituation einschließlich der Busstellplätze in die schalltechnische Untersuchung einbezogen. Die Verladearbeiten der angrenzenden Gewerbebetriebe wurden zudem in Relation zu den Ergebnissen der hessischen Untersuchungen gesetzt und die Maximalpegel, die durch die Verladung verursacht werden, betrachtet. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgezeigt, dass für die o.g. Betrachtungen keine zusätzlichen schalltechnischen Maßnahmen erforderlich werden (Müller-BBM, S. 32 ff., 48 f.).

Zukünftige Gewerbenutzungen sind im Plangebiet selbst auf Grund der erforderlichen Verträglichkeit mit der Wohnnutzung ohnehin nur als nicht störendes Gewerbe zulässig. Eine negative Auswirkung auf das geplante MI-Gebiet im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 kann damit ausgeschlossen werden. Die Untersuchung der Höhen kurzzeitiger Pegelspitzen zeigt, dass sich die höchsten Belastungen für das Betätigen einer Druckluftbremse am Anlieferungsbereich eines Gewerbebetriebes ergeben. Zur Tagzeit wäre gemäß TA Lärm ein Pegel von 85 dB(A) einzuhalten. Dieser Wert wird am Vorhaben deutlich unterschritten. Zur Nachtzeit findet dort kein Betrieb statt. Eine qualitativ neue Einschränkung ergibt sich diesbezüglich durch das Vorhaben nicht.

3.5.3 Sportlärm

Zwischen dem Sportplatz Neustrelitzer Straße und dem Plangebiet liegt eine Wohnbebauung mit gleicher Schutzbedürftigkeit (allgemeines Wohngebiet), so dass bereits dort bei einem genehmigungskonformen Betrieb die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV einzuhalten sind. Auf Grund der größeren Entfernung werden die gleichen Schutzziele im Plangebiet dann in jedem Fall eingehalten (Müller-BBM, S. 49.).

3.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sollen Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und Stellplätzen mit ihren Zufahrten getroffen werden.

Die Vorhabenplanung sieht verschiedene Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie ebenerdige Stellplätze mit ihren Zufahrten vor. Geplant sind u.a. insgesamt 51 Pkw-Stellplätze sowie Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter außerhalb des Gebäudes und zum Teil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Grundsätzlich sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden jedoch aufgrund von Anforderungen an die Freiraumplanung (Grün- und Freiflächen sowie Flächen für Kinderspielflächen auf dem Baugrundstück, Freihaltung des Innenhofbereichs von Pkw-Verkehr, Grünzug Genslerstraße) ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit getroffen.

Ein öffentliches, die Nutzungsmöglichkeiten einschränkendes Regelungsinteresse besteht insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Genslerstraße und im Hofbereich. Entlang der Genslerstraße soll eine straßenbegleitende Vorgartenzone ausgeprägt werden, die von Stellplätzen und Nebenanlagen freigehalten und als grüner Freiraum erlebbar werden soll. Damit soll zum einen dem planerischen Ziel der Ausbildung eines Grünzugs entlang der Genslerstraße entsprochen und zum anderen eine Pufferzone zwischen privaten Innenräumen und öffentlichen Räumen geschaffen werden. Durch die Ausbildung der Vorgartenzone tritt die Raumkante entsprechend zurück, so dass der Freiraum zwischen den Baufluchten beiderseits der Straße vergrößert wird. Zur Sicherung dieses Planungsziels wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ausschließlich Wege, Feuerwehraufstellflächen und Zufahrten zulässig sind (siehe Abschnitt II 3.7). Diese Anlagen ermöglichen eine direkte Anbindung und somit nutzerfreundliche, kurze Wege und stellen die für die Feuerwehr erforderliche Zugänglichkeit im Brandfall sicher. Weiterhin soll der Innenhof eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und in weiten Teilen als gemeinschaftliche Grün- und Spielfläche ausgebildet werden. Deshalb sollen flächenintensive Stellplätze mit Ausnahme von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auch im Hofbereich (Fläche A) ausgeschlossen werden.

In der **textlichen Festsetzung 6** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie folgt geregelt:

TF 6: Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche A sind Stellplätze nicht zulässig. Dies gilt nicht für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Aufgrund der in der textlichen Festsetzung 6 getroffenen räumlichen Beschränkungen dieser Anlagen verbleiben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vor allem südlich, westlich und nördlich des Baufensters Flächen, auf denen Nebenanlagen zugelassen werden können und die der planerischen Zielsetzung entsprechen.

Die Vorhabenplanung sieht vor, Stellplätze südlich und westlich des Gebäudes entlang einer Zufahrt, die gleichzeitig auch Rettungsweg ist, anzuordnen. Des Weiteren sind in diesem Bereich Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter vorgesehen.

Die Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze werden durch Baumpflanzungen gegliedert (siehe **textliche Festsetzung 8** im nachfolgenden Abschnitt).

3.7 Grünfestsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-114 VE wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 14 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden.

Aus städtebaulichen Gründen, vor allem zur gestalterischen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, ist für ein verdichtetes innerstädtisches Wohngebiet jedoch eine angemessene Grün- und Freiflächengestaltung zu sichern.

Außerdem sind Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitung der GFZ-Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlich, welche einen wesentlichen Beitrag zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse leisten. Schließlich sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, den Biotop- und Artenschutz sowie das lokale Klima vermieden werden. Wegen ihrer großen Bedeutung für die planerische Abwägung werden deshalb die nachfolgenden Grünfestsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wird ein einvernehmlich mit den beteiligten bezirklichen Ämtern sowie dem Vorhabenträger abgestimmter Freiflächengestaltungsplan mit qualitativen Gestaltungsanforderungen (Pflanz- und Möblierungsaussagen) Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Bepflanzung des Vorgartens

Entlang der Straßenverkehrsfläche ist die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen vorgesehen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzgebot gilt nicht für Wege, Feuerwehraufstellflächen und Zufahrten, um die notwendige Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

Die Gestaltung dieser sogenannten Vorgartenzone ist einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und den zuständigen Behörden abgestimmt. Auf die Festsetzung einer differenzierten, höhenmäßig gestaffelten Bepflanzung, wie sie noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 Gegenstand der Abwägung war, wurde zugunsten einer offeneren landschaftsarchitektonischen Gestaltung verzichtet.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen und aufgrund der geplanten Ausbildung eines Grünzugs entlang der Genslerstraße. Sie dient zudem als ausgleichende Maßnahme für die hohe Baudichte zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und trägt zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Beeinträchtigungen der Umweltbelange bei: Die Bodenfunktionen bleiben auf dieser Fläche weitgehend erhalten und es können Lebensräume für Flora und Fauna entstehen. Die von baulichen Anlagen weitgehend freizuhaltende Vorgartenzone kann auch zur besseren Belichtung und Belüftung beitragen.

Um die Pflanzmaßnahmen nachvollziehbar zu bestimmen, wird die konkrete Anzahl an Sträuchern anstatt einer flächenbezogenen Angabe von pro 5 m² festgesetzt. Die **textliche Festsetzung 7** lautet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB):

TF 7: Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind mindestens 83 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Feuerwehraufstellflächen und Zufahrten.

Mit der textlichen Festsetzung werden der Umfang als Mindestanforderung an die Bepflanzung der Vorgartenzone und ihr dauerhafter Erhalt sichergestellt. Weiterführende Regelungen zur Gestaltung der Vorgartenzone werden im Durchführungsvertrag getroffen (siehe Abschnitt II 3.10).

Bepflanzung von Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen entlang der Grundstücksgrenzen sollen insbesondere aus Gründen zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahme für die erhöhte Baudichte durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Zudem werden dadurch auch positive klimatische Effekte (Kühlung, Verschattung) erreicht und somit die Ziele des Landschaftsprogramms für den Umweltschutz und den Naturhaushalt berücksichtigt. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum zu pflanzen. Um die ökologische Funktionsfähigkeit der Bäume zu stärken und ausreichend gute Standortbedingungen zu schaffen und somit den Anwuchserfolg zu verbessern, werden zudem ein Mindeststammumfang von 18 cm sowie Mindestgrößen für die Baumscheiben festgesetzt. Durch diese Maßnahmen entsteht entlang der südlichen und der westlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Bereich eine Baumreihe mit insgesamt ca. 11 Bäumen. Die Bäume tragen auch zu einem besseren Mikroklima bei, reduzieren die Versiegelung und bieten neue Lebensräume für die Fauna.

Die **textliche Festsetzung 8** lautet:

TF 8: Ebenerdige Stellplatzflächen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern; je 4 Stellplätze ist ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 qm herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB

Geeignete Arten für die Pflanzmaßnahme werden in Form einer Pflanzliste als Empfehlung vorgeschlagen (siehe Abschnitt II 3.11). Diese Empfehlung hat nicht den Normcharakter einer textlichen Festsetzung, sondern zielt auf eine wünschenswerte Handlungsweise ab.

Befestigung von Wegen und Stellplätzen

Aus Gründen des Bodenschutzes soll die Versiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt werden. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze und die Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. In Betracht kommen z.B. Rasengittersteine, Pflasterungen mit entsprechendem Fugenanteil oder die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien. Die **textliche Festsetzung 9** trägt dazu bei, die natürlichen Bodenfunktionen möglichst wenig einzuschränken und dient auch als ausgleichende Maßnahme für die hohe Baudichte.

TF 9: Auf dem Vorhabengrundstück ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Dachbegrünung

Um die Ziele des Landschaftsprogramms zu berücksichtigen sowie als ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenobergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung, soll mindestens die Hälfte der Dachflächen begrünt werden. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung 12 (siehe unten), die sicherstellt, dass ausschließlich entsprechend flach geneigte Dächer zulässig sind, wird die mindestens zu begrünende Fläche eindeutig bestimmt.

Eine Begrünung von Dachflächen hat positive mikroklimatische und mikrobiotische Auswirkungen. Begrünte Dachflächen vermögen Staub und Luftschadstoffe zu binden und Regenwasser zu speichern. Sie wirken als Luftbefeuchter und Verdunstungskühler und sie produzieren Sauerstoff. Im

Sinne des LaPro dienen Dachbegrünungen der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie der Kompensation von Nutzungsintensivierungen. Weitere positive Effekte ergeben sich auch für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (siehe Abschnitt II 3.9). Zudem wird der Anteil begrünter Flächen insgesamt erhöht.

Um eine dauerhafte Sicherung der genannten Ziele zu erreichen wird festgesetzt, dass die Bepflanzungen zu erhalten sind. Die Festsetzung erfolgt einvernehmlich mit dem Vorhabenträger.

Die **textliche Festsetzung Nr. 11** lautet:

TF 11: Dachflächen sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Ergänzend zu den getroffenen Grünfestsetzungen werden weitere Regelungen zur Dimensionierung und Gestaltung der Freiflächen im Durchführungsvertrag geregelt (siehe Abschnitt II 3.10).

3.8 Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen

Dachneigung

Entsprechend den stadtgestalterischen und architektonischen Zielsetzungen und mit Blick auf die im Straßenblock überwiegend vorzufindenden Flachdächer soll sichergestellt werden, dass ein flaches Dach errichtet wird. Um Spielräume für die Ausgestaltung der Dachentwässerung zu belassen, sollen auch geringfügig geneigte Dachflächen ermöglicht werden, ohne die architektonische Wirkung zu beeinträchtigen. Die Festsetzung dient zudem als Voraussetzung für die textliche Festsetzung 11 zur Dachbegrünung.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB wird als **textliche Festsetzung 10** festgesetzt:

TF 10: Auf dem Vorhabengrundstück darf die Dachneigung nicht mehr als 3° betragen.

3.9 Versickerung

Das Versickerungskonzept sieht zum derzeitigen Planungsstand für die anfallenden Niederschlagswasser eine Mischung aus Versickerung auf dem Grundstück sowie gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation vor. Dabei wird angestrebt, so viel Niederschlagswasser wie möglich über Mulden und Rigolen in den Untergrund zu versickern. Das übrige Niederschlagswasser wird gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Dazu ist vorgesehen, den nicht auf dem Grundstück versickerbaren Teil des Niederschlagswassers über Fallrohre und Straßenabläufe aufzunehmen und in einen Kompaktspeicher unterhalb der Zufahrt zu übergeben. Der Kompaktspeicher soll das notwendige Volumen vorhalten, um die Einleitmenge auf das tragfähige Maß zu beschränken. Die Drosselung erfolgt über einen Drosselschacht, direkt vor Einleitung an das öffentliche Netz. Die geplante Begrünung eines Teils der Dachflächen trägt ebenfalls dazu bei, Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und die zu versickernde bzw. abzuführende Menge durch Verdunstung zu reduzieren. Dem Vorhabenträger wurde seitens der Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 11. April 2017 eine Einleitbeschränkung von maximal 44 l/s mitgeteilt, die im Rahmen des Versickerungskonzeptes berücksichtigt wird. Gemäß Schreiben vom 23.5.2017 wurde von der Wasserbehörde des Landes Berlin mitgeteilt, dass die Entwässerung des Plangebietes als grundsätzlich gesichert angesehen werden kann, wenn den Anforderungen der bezirklichen Bodenschutzbehörde gefolgt wird und sichergestellt ist, dass die Versickerung nur über Böden mit Z 0 Klassifizierung erfolgt. Die Sicherung der erforderlichen Anforderungen erfolgt im Durchführungsvertrag.

3.10 Durchführungsvertrag

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger abzuschließen. Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages ist am 23.08.2017 erfolgt. In ihm verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. zur Durchführung des Vorhabens mit derzeit ca. 186 Wohnungen und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der Vorhabenträger hat sich konkret verpflichtet:

- alle erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchzuführen und deren Kosten zu tragen (Planungen, Gutachten, Sanierung von Altlasten).
- die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Plangebietes entsprechend der Projektplanung fristgerecht durchzuführen.
- 25 % der vom Vorhaben erfassten Wohnungen ($12.700 \text{ m}^2 \text{ BGF} / 100 = 127 * 0,25 = 31,75 \sim 32$ Wohnungen) fristgerecht in einem Standard und so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2015 (ABl. 2015, S. 2156 ff.) förderfähig wären. Für diese Wohnungen gelten die Mietpreis- und Belegungsbindungen der Wohnbauförderbestimmungen 2015.
- eine Kindertagesstätte mit mindestens 12 Plätzen einschließlich der erforderlichen Spielflächen zu errichten.
- sich an dem durch das geplante Neubauvorhaben entstehenden Bedarf an 14 Plätzen in Grundschulen ($127 \text{ WE} \times 2 = 254 \text{ EW} * 6\% = 15,24 * 90\% = 13,716 \sim 14$) finanziell zu beteiligen. Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in der vorhandenen Grundschule des Einschulungsbereichs der Brodowin-Grundschule (11G17, Liebenwalder Straße 22) im Prognoseraum Hohenschönhausen Süd nicht gedeckt werden. Der Bezirk beabsichtigt deshalb die Errichtung einer zweizügigen Grundschule in der Schleizer Straße 67. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Berlin aus der Errichtung der geplanten Grundschule entstehenden Kosten anteilig zu übernehmen.
- den Gehwegbereich/Grünzug im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend der Planung und in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt auf eigene Kosten herzustellen.
- ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der für Pflege und Wartung zuständigen Fachbehörde des Bezirksamtes mittels Baulast zu sichern. Diese geplante Durchwegung entlang der südlichen Grundstücksgrenze von der Genslerstraße bis zum westlich angrenzenden Flurstück 543 ist notwendig, um auf Teilen des angrenzenden Flurstücks die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes bzw. eine Sicherung als öffentliche Grünfläche zu ermöglichen.
- den Innenhof mit seinen Spiel- und Aufenthaltsflächen einschließlich des Anschlusses an die bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche bis zur Errichtung der geplanten Grün- und Spielfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und mittels Baulast zu sichern.
- das anfallende Niederschlagswasser gemäß dem Versickerungskonzept zu bewirtschaften.

Bestandteil der Projektplanung und des Durchführungsvertrages ist auch der zwischen den bezirklichen Fachämtern und dem Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmte **Freiflächengestaltungsplan**. Darin enthalten sind quantitative und qualitative Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere bezüglich der Sicherung von Grün-, Spiel- und Erholungsflächen für die zukünftigen Bewohner. Zur Sicherung einer angemessenen Versorgung der zukünftigen Bewohner mit

Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen konkretisiert der Freiflächenplan die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sieht u.a. folgende Maßnahmen vor:

- Gestaltung der straßenseitigen Vorgartenzone, einschließlich Hecken-/Strauchpflanzungen und Begrünung der Feuerwehraufstellflächen.
- Gestaltung der Vorgärten nördlich, südlich und östlich des geplanten Gebäudes.
- Gestaltung des angrenzenden Gehwegbereiches im öffentlichen Straßenraum entsprechend der Forderung nach einem Grünzug entlang der Genslerstraße in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt.
- hochwertige Gestaltung und Begrünung des Innenhofs mit privaten und zeitlich befristeten öffentlich nutzbaren Aufenthaltsbereichen und Spielflächen. Somit können die erforderlichen öffentlichen und privaten Spielplatzflächen vollständig und ein Teil der rechnerisch erforderlichen wohnungsnahen Grünflächen in Form von für die Allgemeinheit nutzbaren Grün- und Freiflächen kurzfristig bereitgestellt werden.
- Gestaltung eines Teils des nördlich des geplanten Gebäudes verlaufenden Rettungsweges als multifunktional nutzbare Bewegungsfreifläche.
- Errichtung einer gemeinschaftlich nutzbaren, qualitativ hochwertigen Dachterrasse mit ergänzendem Spiel- und Freiflächenangebot für die Nutzer.
- Begrünung der Dachflächen von mindestens 1.262 m².
- Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und den geplanten Baumpflanzungen.

Als Anlage wird dem Durchführungsvertrag eine textliche Erläuterung zum Grün- und Freiflächenplan beigelegt. Darin werden die Gestaltung, Bepflanzung, Möblierung, insbesondere des Vorgartens und des Innenhofs, aber auch der übrigen Grün- und Freiflächen mit ihren Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie weitere Maßnahmen konkreter qualitativ und quantitativ beschrieben.

Die im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen und ihre Kosten sind gemäß dem „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ überprüft worden. Die Prüfung hat ergeben, dass die Verpflichtungen des Vorhabenträgers und die planungsbedingte Bodenwertsteigerung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

3.11 Hinweise

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen. Folgender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden:

1. Pflanzliste

Bei Anwendung der **textlichen Festsetzung 7 und 8** wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzlisten empfohlen:

Pflanzliste 1 - Bäume

Großkronige Baumarten:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Kleinkronige Baumarten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus laevigata</i> ‚Pauls Scarlet‘	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflanzliste 2 – Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide

Sambucus nigra
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3 – Hecken

Acer campestre
Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Carpinus betulus
Euonymus fortunei
Fagus sylvatica
Pyracantha coccinea
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa multiflora

Feldahorn
Kupferfelsenbirne
Kornelkirsche
Hainbuche
Kriechspindel
Rotbuche
Feuerdorn
Hundsrose
Buschrose
Vielblütige Rose

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

Nachfolgend wird zusammenfassend dargelegt, wie die abwägungsrelevanten Belange – d.h. alle bisher erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind, einschließlich der Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – bei der Abwägungsentscheidung zur Planung berücksichtigt worden sind.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden Anforderungen berücksichtigt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen:

Öffentliche Belange

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

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. So ist die Höhe des Maßes der baulichen Nutzung so gewählt worden, dass mindestens 40 % unversiegelte Flächen auf dem Grundstück erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Dies sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld. Die Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung bezüglich der zulässigen Geschossfläche werden hingegen überschritten. Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und gerechtfertigt und wird durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (siehe oben und Abschnitt II 3.2.1)

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden Fachgutachten zum Immissionsschutz und zu Bodenverunreinigungen erstellt und die Umsetzung der hieraus resultierenden Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (z.B. textliche Festsetzung 5 zum

Schallschutz, überbaubare Grundstücksflächen, siehe Abschnitt II 3.5.1) bzw. im Durchführungsvertrag (Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenstörungen) vereinbart.

Weiterhin wurde eine Sonnenstandsanalyse erstellt und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse insbesondere in Bezug auf die östlich der Genslerstraße gelegene Wohnbebauung nachgewiesen.

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

Dem Belang der Befriedigung der Wohnbedürfnisse in der wachsenden Stadt wird in der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen. Das Grundstück soll aufgrund seiner Lagegunst entsprechend dicht bebaut werden. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Mindestanteils förderfähigen Wohnraums ist sichergestellt, dass ein festgelegter Anteil an Wohnungen auch im unteren Mietpreissegment entstehen wird. Von den im Rahmen des Vorhabens geplanten Wohnungen sollen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 25 % als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, was 32 Wohnungen entspricht. Weitere Vereinbarungen für diese Wohnungen zwischen Vorhabenträger und dem Bezirk erfolgen im Durchführungsvertrag in entsprechender Anwendung der aktuellen Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin.

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

Den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung wird dahingehend Rechnung getragen, dass Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke im 1. Vollgeschoss zulässig sind.

Durch das Wohnbauvorhaben entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen (vgl. Kap. III. 4). Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher im Durchführungsvertrag zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit mindestens 12 Plätzen sowie zur finanziellen Beteiligung an dem durch das geplante Neubauvorhaben entstehenden Bedarf von 14 Grundschulplätzen.

Das Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiets gilt als mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt. Auch die Versorgung mit Spielplätzen weist im Planungsraum Defizite auf. Der Mangel an öffentlichen Spielplatz- und Grünflächen wird sich durch das geplante Vorhaben noch verschärfen. Die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes oder einer öffentlichen Grünfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht vorgesehen. Dies liegt darin begründet, dass die Flächen unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen sollen. Dennoch werden im Durchführungsvertrag Regelungen getroffen, die eine Zugänglichkeit und Nutzung der privaten Spielflächen für die Allgemeinheit ermöglichen und eine Zuwegung für die geplante öffentliche Spiel- und Grundfläche auf dem angrenzenden Flurstück mithilfe von Baulasten sichern.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind grundstücksbezogen, nicht personen- oder geschlechtsbezogen. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen insofern die Bedürfnisse von Familien, sowie junger, alter und behinderter Menschen. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung eines Geschlechts durch die getroffenen Festsetzungen ist nicht zu erkennen. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben somit keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer zur Folge (Gender Mainstreaming).

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

Die vorgesehene Bebauung der brachliegenden Fläche mit Geschosswohnungsbau trägt zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Alt-Hohenschönhausen als Wohnstandort bei. Die geplante

Oberkante ermöglicht die Realisierung einer maximal 19,30 m hohen Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen und fügt sich in die bestehende städtebauliche Struktur ein. Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Festsetzung einer Wohnnutzung, welche nur in untergeordneter Form Flächen für freiberuflich Tätige, für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften zulässt, grundsätzlich gewährleistet. Vielmehr werden durch die zusätzlichen Einwohner und deren Kaufkraft die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche gestärkt.

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

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht negativ berührt. Das Ortsbild wird durch die Realisierung des geplanten Vorhabens aufgewertet und bestehende Missstände werden beseitigt. Insgesamt wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Ortsbild des Plangebietes und seiner näheren Umgebung auswirken.

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

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinter die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die konkrete Planung des Vorhabenträgers zurückgestellt. Die Bedürfnisse von Gottesdiensten und Seelsorge können jedoch in der näheren Umgebung befriedigt werden. Hier befinden sich u.a. die Taborkirche und die Christus-Gemeinde Berlin-Hohenschönhausen e.V. mit verschiedenen Einrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit.

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

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Begrünung von Dachflächen, zur Bepflanzung der Vorgartenzone sowie der Stellplätze und zur Befestigung von Stellplätzen und Wegen berücksichtigt. Die Festsetzungen dienen zudem dem Ausgleich für die hohe Baudichte und die Festsetzungen zur Mindestbegrünung kommen den Schutzgütern Klima, Boden, Flora und Fauna zu Gute. Weiterhin werden vorhandene Bodenstörungen im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt. Das Vorhaben entspricht mit der geplanten Wiedernutzbarmachung einer städtischen Brachfläche darüber hinaus den Zielen der Innenentwicklung an einem erschlossenen Standort mit gewachsenen Versorgungsstrukturen im Umfeld und somit auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Flächen in Stadtrandlage werden hierdurch entlastet.

Erfordernisse des Klimaschutzes werden insbesondere durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Belüftung), die Dachbegrünung (Kühlung) sowie die Begrünung der Stellplatzflächen (Verschattung) berücksichtigt.

Gemäß den unabhängig von dem Bebauungsplan geltenden Regelungen des Berliner Wassergesetzes (§ 36a BWG) soll anfallendes Niederschlagswasser versickert werden. Dieser Sachverhalt wurde in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß dem erarbeiteten und abgestimmten Versickerungskonzept bewirtschaftet werden soll und über den Durchführungsvertrag gesichert wird. Eine Festsetzung der Maßnahmen zur Abflussvermeidung und -verzögerung im Bebauungsplan ist hierfür nicht erforderlich.

Des Weiteren werden im Rahmen des Durchführungsvertrages ergänzende, konkretisierende Regelungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange getroffen (Freiflächenplanung, Beseitigung von

Altlasten). Belange des Artenschutzes wurden durch zwei artenschutzfachliche Untersuchungen geprüft und die Verpflichtung zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wurde im Durchführungsvertrag gesichert. Grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen oder aus denen ein Festsetzungserfordernis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultiert, liegen nicht vor.

In der Gesamtbetrachtung führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Naturschutz und die Landschaftspflege (vgl. Kap. III. 1).

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE werden die Belange der Wirtschaft hinter die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurückgestellt, jedoch dahingehend berücksichtigt, dass durch die Vorhabenplanung keine zusätzlichen Beschränkungen schalltechnischer Art für die bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind. Zudem sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, innerhalb des Plangebietes im 1. Vollgeschoss zulässig sind.

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

Verkehrliche Belange wurden durch Fachbeiträge überprüft und in der Planung angemessen berücksichtigt. Gegen das geplante Vorhaben bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Durch die gute verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets werden die Belange der Mobilität der Bevölkerung hinreichend berücksichtigt. Durch den vorhandenen Anschluss an das ÖPNV-Netz (Bus- und Tramlinien) können auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen das Plangebiet ohne die Nutzung von individuellen Verkehrsmitteln erreichen.

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war nicht Teil einer Militärliegenschaft. Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften waren insofern nicht zu berücksichtigen.

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

Die geplanten Festsetzungen stehen der Zielstellung sonstiger Entwicklungskonzepte (vgl. Kapitel I.3) nicht entgegen. Vielmehr stehen sie mit diesen im Einklang oder sind aus diesen entwickelbar. Die in der Bereichsentwicklungsplanung als Maßnahme dargestellte Gestaltung und Aufwertung der Genslerstraße, deren Straßenraum zur Herstellung einer Grünverbindung bzw. einer attraktiven Fußweg- und Radverkehrsverbindung vorgesehen ist, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellten „Risikobereich Hochwasser“. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Belange des Hochwasserschutzes waren insofern im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Da im Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, werden die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden hinreichend berücksichtigt.

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

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flächen weisen aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie aufgrund der anthropogenen Vorprägung eine besondere Eignung für die Nachverdichtung auf. Bestehende technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen können genutzt werden, ohne diese neu anzulegen und es ist nicht erforderlich, für die Errichtung dringend benötigter Wohnungen auf Flächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Die Entwicklung dieser Fläche entspricht der nachhaltigen Stadtentwicklung und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen.

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

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u.a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Nachverdichtung auf einem gut integrierten und angebotenen Standort Berücksichtigung. Zwar sind mit der Umsetzung der Planung negative Auswirkungen auf die Klimafunktionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbunden. Das Maß der baulichen Nutzung soll jedoch durch die geplante Festsetzung der Grundfläche im Hinblick auf die Versiegelung auf 0,4 (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) bzw. maximal 0,6 (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) begrenzt werden. Damit stehen weiterhin mind. 40 % der Grundstücksflächen für Vegetationsflächen sowie für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. In Anbetracht der geplanten Nutzung und der Flächenverhältnisse ist folglich nur von Veränderungen im mikroklimatischen Bereich auf den unmittelbar betroffenen Flächen auszugehen, nicht aber von einer Belastung, die über den Geltungsbereich hinaus wirksam wird. Zudem trägt die geplante Wiedernutzbarmachung einer erschlossenen städtischen Brachfläche zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei.

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

Private Belange

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

Vor dem Hintergrund der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin zielt die Planung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau eines Mehrfamilienhauses u.a. zur Realisierung von Mietwohnungen. Diesem Belang wird Vorrang vor dem Ziel der Eigentumsbildung eingeräumt. Gleichwohl ermöglichen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die Entstehung von Eigentumswohnungen, so dass auch die Bildung von Wohneigentum weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die planungsrechtliche Entwicklung der derzeit ungenutzten Fläche zum Wohnen erfolgte auf Antrag des Grundstückseigentümers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Entwicklung der Planungsidee fand in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger statt, sodass

diesem durch die geplanten Festsetzungen keine Nachteile entstehen. Vielmehr eröffnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Entwicklungsmöglichkeiten, die über das geltende Planungsrecht hinausgehen. Dabei werden auch Spielräume für zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat zugestimmt, sich an den Voraussetzungs- und Folgekosten der Planung gemäß dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung zu beteiligen. Die Angemessenheitsprüfung hat die Tragfähigkeit des Vorhabens bestätigt und der Vorhabenträger hat sich mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist bereit erklärt bzw. verpflichtet. Die geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Regelungen im Durchführungsvertrag erfolgen im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Für das bisher unbebaute Grundstück bestanden keine Miet- und Pachtverträge. Die Realisierung der geplanten Neubauten macht daher keine Kündigung oder Änderungen bestehender Miet- und Pachtverhältnisse erforderlich.

Mit dem Vorhaben wird jedoch dem erheblichen Bedarf an Mietwohnungen im Land Berlin Rechnung getragen, da mit dem Vorhaben die Errichtung von ca. 186 Mietwohnungen möglich wird.

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch bei der Planung zu berücksichtigen. Deshalb wurden die Auswirkungen auf die Umwelt im Planverfahren im Folgenden geprüft und bewertet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan 11-104 sind Anregungen zu Art und Umfang der Umweltprüfung gegeben worden, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden und im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Verwendung finden. Zudem wurden Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren 11-114 VE einbezogen. Entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden wurden Bodenuntersuchungen und zwei artenschutzfachliche Prüfungen durchgeführt worden, deren Ergebnisse eine wesentliche Grundlage für die nachfolgende schutzgutbezogene Prüfung und Bewertung der Umweltbelange bilden.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biotop, biologische Vielfalt

Gemäß der Karte Biototypen des Berliner Umweltatlas (Karte 05.08) ist der Vorhabenbereich dem Biototyp 12311, Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit hohem Grünflächenanteil zuzuordnen. Die Karte Biotopwerte weist dem Baugrundstück die niedrigste BW-Klasse 1 zu. Der Biotopwert bzw. das Konfliktpotenzial wird als klein eingestuft (Stand 29.08.2014).

Die artenschutzfachliche Prüfung bzgl. des Vorhandenseins von ganzjährig geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten, die für das Bebauungsplangebiet 11-104 für den gesamten Baublock erstellt wurde, kommt zusammenfassend zu den folgenden Aussagen und Ergebnissen:⁹

Das B-Plangebiet 11-104 wird im Westen von der Goecke-, im Süden der Werneuchener-, im Osten von der Gensler- und im Norden der Freienwalder Straße eingefasst. Entlang der Goeckestraße und im Kreuzungsbereich zur Werneuchener Straße befinden sich Geschosswohnungsbauten. Alle Wohngebäude sind saniert. Der Rest der Fläche ist in großen Bereichen versiegelt und mit Bürogebäuden und Hallen bebaut, die teilweise als Sozialeinrichtung und Bürogebäude sowie für verschiedene Gewerbe genutzt werden. Ein größerer Teil der Grundstücke, vor allem entlang der Freienwalder Straße und im zentralen Bereich des B-Plangebietes, werden nicht genutzt und sind teilweise marode. Hier sowie auf unversiegelten Grundstücken an der Genslerstraße sind Jungbäume aufgewachsen. Die Straßen, abgesehen von der Freienwalder Straße, werden von Straßenbäumen gesäumt.

Innerhalb des B-Plangebietes 11-104 nisten europäisch geschützte Vogelarten. Bei dem Großteil der Arten und deren Reviere handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG). Diese Arten konnten wegen des Untersuchungszeitraumes nicht erfasst werden.

⁹ Auszüge aus: Jens Scharon, Artenschutzfachliche Prüfung bzgl. des Vorhandenseins von ganzjährig geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten im B-Plangebiet 11-104 Berlin-Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, Berlin, November 2015

Fortpflanzungsstätten der Höhlenbrüter Star und Haussperling wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104, jedoch nicht im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE, festgestellt. Nistplätze des Nischenbrüters Hausrotschwanz sind zu erwarten.

Es konnten keine Fledermäuse beobachtet bzw. Hinweise auf vorhandene Quartiere gefunden werden.

In den Straßenbäumen und den innerhalb des B-Plangebietes vorhandenen Gehölzen wurden keine ganzjährig geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten (Baumhöhlen) festgestellt. Der Großteil der Gehölze ist noch zu jung, als dass in den Stämmen Baumhöhlen angelegt wurden bzw. sich bilden konnten.

Als Schutzmaßnahmen werden vorgeschlagen:

- Der Rückbau der Gebäude sollte außerhalb der Brutzeit erfolgen. Kann das nicht gewährleistet werden, müssen unmittelbar vor Baubeginn die betroffenen Gebäude nach vorhandenen Nist- und Lebensstätten abgesucht werden. Beim Fund kann dies während der Brutzeit zu Einschränkungen im Bauablauf führen.
- Für die ganzjährig geschützten Nistplätze (...) müssen an den vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Gebäuden Ersatzniststätten integriert bzw. an den Fassaden angebracht werden. Konkrete Abstimmungen sollten nach der Vorlage detaillierter Planungen erfolgen.
- Die Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.
- Da marode, mit Öffnungen versehene Gebäude, vor allem mit Böden und Kellern, jederzeit von Fledermäusen besiedelt werden können, wird empfohlen, unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude diese auf eine aktuelle Besiedelung hin zu überprüfen. Das betrifft vor allem die Altbauten an der Freienwalder Straße (...). Falls Fledermäuse nachgewiesen werden, vor allem eine Nutzung als Winterquartier, kann das zu bauzeitlichen Verschiebungen führen und es ergibt sich die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen, wie die Anbringung von Fledermausquartieren an verbleibenden oder neu zu errichtenden Gebäuden.

Mit der Realisierung der Planung kommt es nur in geringem Umfang zu einem Lebensraumverlust für die Vogelarten des Untersuchungsraumes. Nach Abschluss der Baumaßnahmen können die Grün- und Freiflächen erneut Nahrungs- und Nistplätze für die vorkommenden Vogelarten bieten. Dauerhaft geschützte Lebensstätten wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchung (Scharon 2015) nicht festgestellt.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung für das geplante Vorhaben wurden die Empfehlungen der Untersuchung befolgt. Gehölze sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September entfernt worden. Für unmittelbar vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude aufgefundene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von gebäudenutzenden Arten, werden entsprechend der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014 sowie dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Dr. Salinger 2017), die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Im Ergebnis der vorgenannten Untersuchung wurde festgestellt, dass 12 Niststätten von Gebäudebrütern vorhanden sind. Potentiell könnten zudem im Sommer auch Fledermäuse siedeln. Da dies zur Zeit der Gutachtenerstellung nicht eindeutig feststellbar war, sollten trotzdem Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Als Ersatzmaßnahmen für die entfernten oder verschlossenen Nistplätze der Gebäudebrüter werden 12 Nistmöglichkeiten in 12 Einbausteinen (Fa. Weinhardt, Modell VV-M-F) in der Dämmung des Neubaus angebracht. Außerdem wurde empfohlen

zwei Fledermausquartiere als Einbausteine (Fa. Weinhardt VF-M-SO) in die Dämmung einzusetzen. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag gesichert.

Mit der Realisierung der Planung werden ausschließlich anthropogen überformte Biotope beseitigt. Es handelt sich um eine aufgelassene, stark versiegelte Gewerbebrache.

Es kommt punktuell zum Verlust von Jungbäumen und sonstigen Einzelgehölzen, überwiegend heimischen Ursprungs. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope und keine geschützten Bäume auf dem Baugrundstück vorhanden. Der Straßenbaumbestand kann erhalten bleiben.

Die geringe biologische Vielfalt des Vorhabengrundstücks wird sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens nicht wesentlich ändern. Durch die Anlage von Rasen- und Freiflächen, die Dachbegrünung sowie die Pflanzung von Bäumen, Gehölzen und Hecken wird die Strukturvielfalt des Geltungsbereiches geringfügig erhöht. Dies wird sich vermutlich in geringem Umfang positiv auf die biologische Vielfalt auswirken.

Schutzgut Boden

Gemäß der vorliegenden Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros Heller&Schreiber von 2013 folgt unter einer örtlich vorhandenen Oberflächenbefestigung aus Beton bzw. Asphalt eine sandige Aufschüttung. Darunter folgen örtlich schluffige, enggestufte Sande mit Mächtigkeiten von 0,9 m bis 2,2 m (siehe Abschnitt I2.6). Das Vorhabengrundstück ist im Bestand zu etwa 62 % vollständig versiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen zukünftig eine zulässige Grundfläche einschließlich anrechnungspflichtiger Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten von 60 % des Grundstücks. Zudem soll festgesetzt werden, dass Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Dadurch wird die Versiegelung minimiert und Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vermieden.

Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Lichtenberg ist das Grundstück Genslerstraße 17 im Berliner Bodenbelastungskataster unter der Nr. 9402 als altlastenverdächtige Fläche eingetragen. Im Rahmen einer mit dem bezirklichen Fachamt abgestimmten gutachterlichen Gefährdungsabschätzung wurden Verunreinigungen festgestellt, die im Zuge der Umsetzung der Planung fachgerecht zu beseitigen sind. Folgende Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem bezirklichen Fachamt gemäß Schreiben vom 22.3.2017 durchzuführen:

- In den o.g. Belastungsbereichen ist der oberflächennahe Boden bis mindestens 0,50 m u.GOK auszutauschen. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, aufgebracht werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist dem FB Umwelt nachzuweisen.
- Im Bereich der geplanten KiTa - Freiflächen stehen Aufschüttungen bis 3,00 m u.GOK an. Zwar wurden hier bei der einen, in diesem Bereich, durchgeführten Sondierung keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt, dennoch ist das Aufschüttungsmaterial ein ungeeigneter Aufenthaltsbereich für die Kinder. Im Gartenbereich der KITA ist der oberflächennahe Boden ebenfalls mind. bis 0,50 m u.GOK auszutauschen.
- Es liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse aus dem Bereich der derzeitigen Bebauung vor. Hier ist der zukünftige Innenhof mit Grün- und Spielbereichen gelegen. Nach Abbruch des Gebäudes oder vor Herrichtung der Außenanlagen ist für den Bereich dieser Freiflächen durch Oberbodenmischproben zu belegen, dass die Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Vorhandene Aufschüttungen sind auch hier mit mind. 0,50 m Boden zu überdecken.
- Auf Grund des punktuellen Untersuchungsumfanges und der mehrfach aufgetretenen Bohrhindernisse im Untergrund, ist nicht auszuschließen, dass kleinräumig weitere Bodenbelastungen vorhanden sind, die erst im Zuge der Baumaßnahme sichtbar werden. In diesem Fall

ist das zuständige Umweltamt umgehend zu benachrichtigen und weiteren Maßnahmen abzustimmen;

- Die festgestellten Aufschüttungen weisen Schadstoffgehalte teilweise größer Z.2 der TR Boden der LAGA auf. Es ist mit dem Anfall von gefährlichem Abfall zu rechnen. Eine Verwertung am Standort nicht möglich.
- Auf Grund der festgestellten Schadstoffbelastungen in den Aufschüttungen mit Bauschutt, Ziegel, Schlacke und Aschen sind im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen die Aufschüttungshorizonte vollständig zu entfernen.

Die Sanierung vorhandener Altlasten wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen zukünftig eine mit dem Bestand und vergleichbare zulässige Grundfläche und schreiben die Erstellung von Stellplätzen und Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vor, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Bodenfunktionen zu erwarten sind. Da es sich überwiegend bereits um gestörte und anthropogen überformte Bodenstrukturen handelt, sind negative Auswirkungen nur in Teilbereichen zu erwarten und insgesamt als gering zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Auf dem Vorhabengrundstück sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Untersuchungszeitraum der Bodenuntersuchung (siehe Abschnitt I 2.6) wurde Grundwasser in Form von Schichtenwasser angetroffen. Die Wasseranschnitte lagen bei 2,2 m-2,8 m unter Ansatzpunkt. In regenreichen Perioden ist mit dem Auftreten von oberem Grundwasser zu rechnen. Zur Versickerung von Wasser sind die anstehenden Bodenarten bedingt geeignet.

Entsprechend sieht das Versickerungskonzept vor, das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich mittels Mulden und Rigolen auf dem Baugrundstück zu versickern und teilweise entsprechend den behördlichen Vorgaben einzuleiten (siehe Abschnitt II 3.9). Durch die Begrünung von Dachflächen wird der Abfluss von Niederschlagswasser zusätzlich reduziert. Durch die genannten Maßnahmen werden negative Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser vermieden bzw. minimiert.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Vorsorgegebiet Klima. Die Karte Planungshinweise Stadtklima bewertet die thermische Situation insgesamt als weniger günstig. Gemäß dem Maßnahmenkatalog zur Karte Planungshinweise Stadtklima (August 2015) werden Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel vorgeschlagen und im Rahmen der Vorhabenplanung umgesetzt:

Die Stellplätze werden durch Baumpflanzungen begrünt und verschattet (Maßnahme 02), gegenüber dem Bestand wird die zulässige Grundfläche leicht reduziert und somit entsiegelt (Maßnahme 06). Der Innenhof sowie die straßenseitige Vorgartenzone und die umlaufenden Vorgärten werden begrünt (siehe textliche Festsetzungen 7 und 9, Maßnahme 09). Mindestens 50 % der Dachflächen sind ebenfalls zu begrünen (textliche Festsetzung 11, Maßnahme 14). Auch die textliche Festsetzung,

dass Stellplätze und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten sind, trägt zu positiven klimatischen Effekten (reduzierte Wärmespeicherung, erhöhte Verdunstungskühlung) bei.

Durch das städtebauliche Konzept, das eine offene Bebauungsstruktur mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen vorsieht, werden günstige Bedingungen für die Durchlüftung des Straßenblockes geschaffen und Barrieren in Form einer durchgehenden, straßenbegleitenden Blockrandbebauung vermieden. Die zukünftige Bebauung muss allseitig Grenzabstände einhalten.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch textliche Festsetzungen und Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation minimiert.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Das Gebiet liegt nicht innerhalb der genannten Schutzgebiete. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf nationale oder internationale Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung neuer Wohngebäude planungsrechtlich vorbereitet. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller BBM, 2017) bestätigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bis auf den Gebäudeteil entlang der Genslerstraße sowie einen Eckbereich tags und nachts eingehalten werden. Während geringfügige Überschreitungen im Rahmen der Abwägung als zumutbar eingeschätzt werden, werden mit Blick auf mögliche Baumaßnahmen auf dem benachbarten Grundstück vorsorglich für die Außenbauteile entlang der Genslerstraße Schalldämmmaße festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen (siehe Abschnitt II 3.5).

Für die Allgemeinheit werden ebenerdig, bis zur Herrichtung der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 zu sichernden Flächen, Grün- und Spielflächen zur Nutzung bereitgestellt. Für die zukünftigen Bewohner werden zusätzlich auch auf einer Dachterrasse Freiflächen geschaffen, die der Kurzeit- und Feierabenderholung dienen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale bekannt. Von dem geplanten Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Die Entwicklung eines innerstädtischen Standorts mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei.

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist nicht zu rechnen. Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder -arten im Geltungsbereich der Planung ist nicht zu befürchten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge bzw. Bauanzeigen die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf kontinuierliche Novellierungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen, welche insbesondere den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich senken soll.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder eines im Verfahren befindlichen Landschaftsplans.

Weitere Darstellungen der genannten Umweltfachplanung sind soweit bekannt durch die Planung nicht negativ betroffen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Planung steht dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Durch die Nachnutzung und Verdichtung dieser Fläche im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden. Dies trägt zur Förderung der bestmöglichen Luftqualität bei.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanentwurfs ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gilt dies für Planungen nach dem beschleunigten Verfahren als gegeben. Damit ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf kein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaus-

halten jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Um Eingriffe in naturschutzfachliche Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu minimieren sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag die folgenden Maßnahmen vor:

- Nutzung einer bereits bebauten und in weiten Teilen versiegelten Fläche,
- Verwendung vorhandener Infrastruktur (Erschließungsanlagen),
- Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche auf das notwendige Maß,
- Sicherung einer offenen Bebauungsstruktur durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Durchlüftung),
- Teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück durch Mulden und Rigolen,
- Schaffung von begrünten, naturhaushalts- und klimawirksamen Grün- und Freiflächen (Begrünung der Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen, Vorgartenbepflanzung, partielle Dachbegrünung, Begrünung im Innenhof und umlaufend um das Gebäude),
- Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Eingriffsregelung, sondern sind parallel mit dem baurechtlichen Verfahren selbständig zu bearbeiten.

Grundsätzlich besteht für alle Vogelarten ein Tötungs- und Störungsrisiko durch Bauarbeiten während der Brutzeit. Zum Schutz der Brutvögel sollen die Baufeldfreimachung einschließlich der sonstigen bauvorbereitenden Maßnahmen (Gehölzrodung, Flächenberäumung) nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar und Abbrucharbeiten an Gebäuden nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März erfolgen. Alternativ können die Bauarbeiten vor Beginn der Brutsaison begonnen und ohne Unterbrechung in das Jahr hinein fortgeführt werden, wenn sichergestellt ist, dass eine Nutzung als Nistplatz ausgeschlossen ist.

Mittels dieser Vermeidungsmaßnahme kann der baubedingte Verstoß gegen das Tötungs- und Schädigungsverbot für die europäischen Brutvögel gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppe der Fledermäuse werden keine Vermeidungsmaßnahmen benötigt. Um die Eigenschaften des Gebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse weiterhin aufrecht zu erhalten, wird bei der Neupflanzung von Gehölzen die Verwendung einheimischer Gehölzarten empfohlen.

Fazit

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerstädtische Brachfläche in einer gut erschlossenen Lage einer neuen Nutzung zuführt.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE sollen insbesondere die Wohnbedürfnisse der wachsenden Bevölkerung befriedigt werden. Nach Mitteilung der Wohnungsbauleitstelle vom 16.12.2014 wurde auf Grundlage der Bevölkerungsprognose, nach der die Einwohnerzahl Berlins bis zum Jahr 2030 um weitere ca. 250.000 Menschen zunehmen wird, der Bedarf der

neu zu errichtenden Wohnungen in Berlin ermittelt. Demnach sind bis 2025 137.000 Wohnungen (10.000 Wohnungen pro Jahr) fertigzustellen, um der erhöhten Nachfrage gerecht zu werden. Ein maßgeblicher Indikator zur Ermittlung des Neubaubedarfs ist die Entwicklung der Haushaltszahlen, die in den kommenden Jahren aller Voraussicht nach weiterhin positiv verlaufen wird. Für den Zeitraum zwischen den Jahren 2011 und 2025 wird berlinweit ein Plus von 7 Prozent prognostiziert. Auch im Bezirk Lichtenberg wird die Zahl der Haushalte laut Prognose von 147.200 (2011) auf 154.400 (2025) zulegen (plus 4,9 Prozent) und einen Mehrbedarf an Wohnraum auslösen.

Mit den geplanten Festsetzungen können bei Ausnutzung der geplanten Nutzungsmaße max. 12.700 m² Geschossfläche (GF) realisiert werden. Unter Zugrundelegung der Berechnungsmethodik des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, würden bei einer durchschnittlichen Geschossfläche von 100 m² je Wohneinheit¹⁰ rechnerisch etwa 127 Wohnungen entstehen. Mit der Realisierung des Vorhabens wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen, der die Errichtung von jährlich 10.000 neuen Wohnungen vorsieht, entsprochen und ein wesentlicher Beitrag geleistet. Bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei Einwohnern pro Wohneinheit kann von ca. 254 Einwohnern ausgegangen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse der im Umfeld des Plangebiets wohnenden und arbeitenden Menschen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar. Allerdings wird der städtebauliche Missstand der leer stehenden und verfallenden Gebäudesubstanz, welcher sich visuell und strukturell erheblich nachteilig auswirkt, aufgehoben. Die Neunutzung der Brachfläche einschließlich der Neugestaltung von Grün- und Freiflächen ist mit einer städtebaulichen Aufwertung verbunden, welche auch zu einer Wohnwerterhöhung in der Umgebung führen wird.

Weiterhin gewährleisten die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben.

Durch das Vorhaben erfolgt hinsichtlich der Geschossfläche eine städtebauliche begründete Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung wird durch Maßnahmen und Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (siehe Abschnitt II 3.2.1).

Angrenzende Wohngebiete werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bestehende Arbeitsstätten im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt, so dass eine Einschränkung bestehender und zukünftiger Gewerbebetriebe, die über Beschränkungen, die aus der heutigen Situation ohnehin schon vorhanden sind, hinausgehen, nicht zu befürchten sind (siehe Abschnitt II 3.5.2).

Entsprechend den Festsetzungen der Art der Nutzung (textliche Festsetzung 2) können zusätzliche, Arbeitsstätten in Form von freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf ähnlich ausüben, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke und der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen.

¹⁰ Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, April 2015, S.29

3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das geplante Vorhaben erzeugt zusätzliche Verkehre. Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre ist eine gutachterliche verkehrliche Untersuchung durchgeführt worden, die sowohl die Entwicklung des Vorhabengrundstücks als auch weitere Entwicklungspotenziale im Umfeld berücksichtigt.¹¹

Der Untersuchung zugrunde gelegt wurde der Planfall, der sich aus der Verkehrsbelastung im Bestand zuzüglich des Verkehrsaufkommens, welches durch die in der Untersuchung berücksichtigten Bauvorhaben verursacht wird, ergibt. Für die Leistungsfähigkeit im Planfall ist insbesondere der Knotenpunkt Werneuchener Straße/Genslerstraße von Relevanz. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des genannten Knotens wurde erbracht. Die Verkehrsqualität im Planfall ist weiterhin gut bis sehr gut. Ertüchtigungsmaßnahmen sind aufgrund der geplanten Bauvorhaben nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist mit Blick auf die Erschließungsstandards, die der Nahverkehrsplan Berlin 2014-2018 vorsieht, ausreichend durch die Buslinie 256 der BVG erschlossen. Auf der Konrad-Wolf-Straße westlich und der Landsberger Allee südlich des Gebiets verkehren zudem Straßenbahnlinien mit direkter Anbindung in die Innenstadt.

Der zu erwartende zusätzliche Fußgängerverkehr wird durch die Umgestaltung des Gehweges einschließlich der Verbreiterung der Gehbahn berücksichtigt. Zusätzliche Maßnahmen für den Radverkehr sind aufgrund der bestehenden Situation nicht erforderlich.

4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-114 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Entwicklung ermöglicht, die Auswirkungen auf bestehende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur haben wird. Gemäß der pauschalierten Berechnungsmethodik der Leitlinien des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ist modellhaft mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:¹²

Aus der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan insgesamt festgesetzten Geschossfläche von 12.700 m² ergeben sich bei einer angenommenen Bruttogrundfläche von durchschnittlich 100 m²/WE (BGF und GF werden gleichgesetzt) 127 Wohneinheiten (WE). Bei einer Belegungsdichte von 2,0 EW/WE resultieren daraus 254 neue Einwohner im Plangebiet.

Für die Altersgruppe der 0- bis unter 6-jährigen (6 % der Einwohner) ist bei einem Versorgungsgrad von 75 % von einem rechnerischen Bedarf von zwölf zusätzlichen Kitaplätzen auszugehen. Die Vorhabenplanung sieht eine Kita mit mindestens zwölf Plätzen vor. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt über eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag.

Für die Altersgruppe der 6- bis 12-jährigen (6 % der Einwohner) ist bei einem Versorgungsgrad von 90 % von einem rechnerischen Bedarf von 14 zusätzlichen Grundschulplätzen auszugehen. Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in der vorhandenen Grundschule des Einschulungsbereichs der Brodowin-Grundschule (11G17, Liebenwalder Straße 22) im Prognoseraum Hohenschönhausen Süd nicht gedeckt werden. Der Bezirk beabsichtigt deshalb, die Errichtung einer Grundschule in der Schleizer Straße 67 und dort die 14 Plätze unterzubringen. Da gegenwärtig noch keine

¹¹ Setzpfandt Beratende Ingenieure, Verkehrliche Untersuchung Bauvorhaben Genslerstraße 17, Berlin August 2016

¹² Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, April 2015, S.29. Die modellhaft ermittelten Angaben können aufgrund der Berechnungsmethodik von der Vorhabenplanung abweichen.

konkrete Kostenermittlung für die Gesamtmaßnahme vorliegt, wird zur Einschätzung der Kosten der geplanten Errichtung der Grundschule der nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene Standardansatz von 39.331,- € pro Platz für einen Neubau angesetzt. Die geplante Errichtung der Grundschule dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Kosten des Schulneubaus anteilig für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf zu übernehmen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht gemäß der Berechnungsmethodik der Leitlinien des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen von ca. 1.524 m² (6 m² je prognostiziertem Einwohner: 6 m² x 254 EW = 1.524 m²). Wie bereits in Abschnitt I 2.8 dargelegt, besteht im Planungsraum ein hohes Defizit an wohnungsnahen Grünflächen. Als wohnungsnaher Grünanlagen zählen aufgrund der Definition im LaPro 2016 jedoch nur Grünanlagen, die größer sind als 5.000 m². Zwar sind kleinere Grünanlagen nicht anrechenbar, stehen aber dennoch faktisch für die Kurzzeit- und Feierabenderholung zur Verfügung. Mit dem Freienwalder Platz (3.889 m²), der Grünanlage Genslerstraße 18/Ecke Werneucher Straße (1.987 m²) und dem Strausberger Platz (2.623 m²) stehen insgesamt knapp 8.500 m² Grünanlagen zur Verfügung. Die drei beschriebenen Anlagen sind mit Beeten, Rasenflächen und Bänken ausgestattet und bieten Aufenthaltsqualität, auch wenn sie rein quantitativ nicht anrechnungsfähig sind.

Das Vorhaben sieht hochwertig gestaltete Grün-, Spiel- und Freiflächen im Innenhof sowie eine Dachterrasse zur Kurzzeit- und Feierabend-Erholung, die auch zur Nutzung als privater Spielplatz für die künftigen Bewohner geeignet ist, vor.

Die Vorgartenzone mit einer Fläche von ca. 466 m² wird teilweise dem öffentlich zugänglichen Straßenbereich zugeordnet, so dass der Gehwegbereich optisch vergrößert wird. Die Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Bereich erfolgt durch eine Heckenpflanzung. Der in der Genslerstraße gemäß Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm vorgesehene Grünzug wird dadurch hinsichtlich der räumlichen Wirkung erweitert und gemäß der textlichen Festsetzung bepflanzt. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger den Gehwegbereich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß den behördlichen Vorgaben umzugestalten. Feuerwehraufstellflächen im Vorgartenbereich werden begrünt.

Der Innenhof soll gemäß dem Freiflächengestaltungsplan hochwertig gestaltet werden und für unterschiedliche Altersgruppen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Vorgesehen sind Spielmöglichkeiten für 3- bis 6-jährige, 6- bis 12-jährige sowie 12- bis 16-jährige Kinder und Aufenthaltsbereiche für Erwachsene und Senioren mit einer Flächengröße von ca. 1.200 m².

Eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse ergänzt das Freiflächenangebot für die Bewohner. Vorgesehen sind begrünte und befestigte Flächen mit Spielmöglichkeiten für 0- bis 3-jährige Kinder (Flächengröße ca. 366 m²).

Der geplanten Kindertagesstätte wird eine eigenständige Freifläche zugeordnet mit einer Flächengröße von ca. 305 m².

Zudem schaffen den Wohnbereichen zugeordnete private Terrassen und Balkone weitere hochwertige Außenwohnbereiche.

Die gemäß Berliner Bauordnung erforderlichen privaten Spielplatzflächen (4 m² je Wohnung) werden zum Teil im Innenhof und ergänzend auf der Dachterrasse angeordnet.

Für öffentliche Spielplätze ergibt sich gemäß der Berechnungsmethodik der Leitlinien des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ein zusätzlicher Bedarf von 254 m² (1 m² je prognostiziertem Einwohner). Öffentliche Spielplätze sind in den Grünanlagen an der Goeckestraße und Biesenthaler Straße vorhanden.

Aufgrund der bestandsgeprägten Situation ist nicht absehbar, dass die vorhandenen Grünanlagen soweit vergrößert werden könnten, dass sie das Kriterium der Mindestgröße von 5.000 m² für wohnungsnahen Grünflächen erfüllen würden. Auch die Schaffung einer solchen anrechnungsfähigen, wohnungsnahen Grünanlage im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wäre aufgrund der Größe des Vorhabengrundstücks von 7.631 m² unangemessen.

Um die Situation bezüglich öffentlicher Spiel- und Grünflächen mittel- bis langfristig zu verbessern, plant das Bezirksamt Lichtenberg jedoch die Neuschaffung von Grün- und Spielplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 auf einer angrenzenden Fläche im Blockinnenbereich. Ein entsprechender Beschluss des Bezirksamtes Lichtenberg ist bereits gefasst und der Bezirksverordnetenversammlung am 27.04.2017 zur Kenntnis gebracht worden (DS/0179/VIII).

Hierbei handelt es sich um eine ca. 1.850 m² große Teilfläche des Flurstücks 543, welche westlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE angrenzt. Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts des Flurstücks, ist eine Bebaubarkeit in diesem Bereich nur schwer umsetzbar. Um die künftige Erschließung dieser Fläche zu gewährleisten ist im Durchführungsvertrag die kostenfreie Sicherung einer mindestens 3 m breiten Zuwegung mittels Baulast geplant, die vom öffentlichen Straßenraum der Genslerstraße über das Vorhabengrundstück bis zum westlich angrenzenden Flurstück 543 geführt wird. Auf eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet.

Den zukünftigen Bewohnern des geplanten Vorhabens stehen der Innenhof, eine Dachterrasse sowie eine multifunktional nutzbare Bewegungsfläche nördlich des Gebäudes gemeinschaftlich zur Verfügung. Weiterhin verfügen mit Ausnahme einiger Erdgeschosswohnungen alle Wohnungen über baulich verbundene Außenwohnbereiche in Form von großzügigen Terrassen oder Balkonen, die einen privaten Aufenthalt im Freien ermöglichen. Ein großer Anteil der Wohnungen orientiert sich nach zwei Seiten (durchgesteckte Wohnungen/Eckwohnungen), so dass direkte Bezüge zu verschiedenen Freiflächen ermöglicht werden.

Um die defizitäre Grün- und Spielplatzflächensituation auch kurzfristig für die Bevölkerung zu verbessern, wird im Durchführungsvertrag festgesetzt, dass der Innenhof mit seinen Spiel- und Aufenthaltsflächen einschließlich Anschluss an die bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche bis zur Errichtung der geplanten Grün- und Spielfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 für die Allgemeinheit zugänglich gemacht wird. Die Umsetzung der Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (überbaubare Grundstücksflächen, Grünfestsetzungen, Beschränkungen von Nebenanlagen) und Regelungen im Durchführungsvertrag (Anlage Freiflächengestaltungsplan mit textlicher Erläuterung) gesichert.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen. Finanzielle Mehraufwendungen, die durch die Realisierung von Wohngebäuden in immissionsbelasteten Bereichen errichtet werden, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. Grundstückseigentümers. Deshalb sind Ausgaben sowie Auswirkungen auf die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Landes Berlin nicht zu erwarten.

IV Verfahren

1 Vorverfahren Bebauungsplan 11-104

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 04.11.2014 beschlossen, für das Gebiet Freienwalder Straße, Genslerstraße, Werneuchener Straße und Goeckestraße mit Ausnahme des Grundstücks Genslerstraße 18, den Bebauungsplan 11-104 aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 am 14.11.2014 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 20.08.2014 erfolgte gemäß § 5 AGBauGB die Mitteilung der Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 11-104 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) II C und an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (GL 5). Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung stimmte der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit Schreiben vom 09.09.2014 zu. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg äußerte sich zustimmend am 16.09.2014.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** fand vom 17.11.2014 bis einschließlich 17.12.2014 statt. Die Bürger wurden mit Anzeigen am 14.11.2014 in der Berliner Zeitung sowie über den Landespresdienst darüber informiert.

Es haben 3 Bürger und Bürgerinnen während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es wurden 2 schriftliche Anregungen bzw. Hinweise abgegeben.

In der ersten Stellungnahme werden Beeinträchtigungen eines bestehenden, etwa 450 m nördlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Gewerbebetriebes aufgrund heranrückender Wohnnutzung befürchtet und eine Festsetzung von Wohn- oder Mischgebieten abgelehnt.

In der zweiten Stellungnahme wird die Ausweisung eines Mischgebietes grundsätzlich befürwortet. Auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sei vorstellbar, sofern sichergestellt sei, dass daraus keine Nachteile für den Kreativstandort Genslerstraße 13 entstünden.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 hat zunächst zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderungsabsichten geführt. An der Festsetzung eines Mischgebietes wurde zunächst festgehalten

Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE, der nunmehr für das Vorhabengrundstück Genslerstraße 17 eine Wohnnutzung sowie ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht, wurden die beiden Stellungnahmen in die schalltechnische Untersuchung (Müller BBM) einbezogen. Im Ergebnis wurde gutachterlich bestätigt, dass Beschränkungen für die bestehenden Betriebe durch das Vorhaben Genslerstraße 17 nicht zu erwarten sind (siehe Abschnitt II 3.5).

Für das Bebauungsplanverfahren 11-104 wurde die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die 31 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben - Stapl W1 - vom 17.11.2014 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert.

31 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und die Nachbargemeinde wurden über die Planung unterrichtet. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und dem Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und dem Ausschuss für Umwelt zugesandt. 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine schriftliche Stellungnahme ab. In sechs der 26 eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die abgegebenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Art der Nutzung, die Versorgungssituation mit technischer und sozialer Infrastruktur sowie öffentlichen Grünflächen und Kinderspielflächen, die Begrünung (Mindestbegrünung, Grünzug Genslerstraße) sowie auf weitere Untersuchungsbedarfe und Ergänzungen der Bebauungsplanbegründung (Bodenschutz, Verkehr, Immissionen, Luftreinhaltung, Artenschutz).

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 hat bislang zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderungsabsichten geführt. An der Festsetzung eines Mischgebietes wurde zunächst festgehalten.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 18.03.2015 das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (BA-Vorlage 055/2015).

Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE, der nunmehr für das Vorhabengrundstück Genslerstraße 17 eine Wohnnutzung sowie ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht, wurden die Planungsziele bezüglich der Art der Nutzung vorhabenbezogen unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen angepasst und konkretisiert. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplanentwurf 11-104 wurden zudem folgende Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs 11-114 VE vorgenommen:

- Erstellung und Berücksichtigung der Fachbeiträge zum Bodenschutz, Verkehr/ Immissionsschutz, Artenschutz,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Art der Nutzung,
- Aufnahme einer Fläche zum Anpflanzen sowie von textlichen Festsetzungen zur Begrünung,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz.

Die Bebauungsplanbegründung wurde entsprechend fortgeschrieben

Die Anregungen, die im Rahmen des Vorverfahrens zu dem Bebauungsplanentwurf 11-104 geäußert wurden und die Abwägung wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans 11-114 VE berücksichtigt.

2 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurden gemäß § 5 AGBauGB i.V.m. der AV Mitteilung bzw. Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag mit Schreiben des Bezirksamtes Lichtenberg vom 23.09.2015 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) von der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unterrichtet.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 29.10.2015 mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit Schreiben – II C 39 – vom 06.11.2015 mit, dass gegen die Absicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-114 VE aufzustellen unter Beachtung der genannten Bedingungen keine Bedenken bestehen.

Da das Vorhaben aufgrund seiner Eigenart in den Anwendungsbereich des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" fällt und somit von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist, sind dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt.

Vom Referat I E wurde darauf hingewiesen, dass gemäß dem Landschaftsprogramm sowie dem FNP entlang der Genslerstraße ein Grünzug zu entwickeln ist. Dies ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Die detaillierte Ausarbeitung und Planung des Grünstreifens ist mit dem Referat I E frühzeitig abzustimmen.

Mit Schreiben per E-Mail vom 17.11.2015 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II C 39 – klarstellend mitgeteilt, dass der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 bisher durchgeführte Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE einfließen kann. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-114 VE nicht erforderlich. Unbeschadet dessen gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-114 VE aufgrund der beabsichtigten Grundfläche im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

3 Art des Verfahrens

Mit Änderung des Baugesetzbuchs durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren eingeführt (§ 13a Baugesetzbuch - BauGB). Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist zu prüfen, ob die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der vorhabenbezogene B-Plan muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.
2. Die zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen, wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
3. Es darf nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden.
4. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Zu 1.: Der B-Plan dient der Innenentwicklung in Form einer Wiedernutzbarmachung einer seit vielen Jahren brach liegenden und versiegelten Fläche.

Zu 2.: Das Vorhabengrundstück umfasst eine Fläche von 7.631 m², diese soll zum Wohnen festgesetzt werden. Die sich aus dem Projekt errechnende zulässige Grundfläche beträgt ca. 3.052 m² (GRZ 0, 4). Eine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 angegeben wird, ist nicht beabsichtigt. Der Geltungsbereich wurde aus dem bisherigen Planverfahren 11-104 herausgelöst, der für das Gelände zwischen Freienwalder Straße, Genslerstraße, Werneuchener Straße und Goeckestraße mit Ausnahme des Grundstücks Genslerstraße 18 die Festsetzung als Mischgebiet vorsieht. Aufgrund konkreter Projektvorstellungen und einer vom Eigentümer beabsichtigten zügigen Umsetzung des Vorhabens, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-114 VE beabsichtigt.

Neben dem angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-114 VE befindet sich nordwestlich davon der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-115 VE im Aufstellungsverfahren. Ziel des südlich der Freienwalder Straße angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die

planungsrechtliche Sicherung von Wohn- und Hotelnutzung. Die sich aus der Planung errechnende Grundfläche beträgt etwa 3.686 m², was einer GRZ von 0,4 entspricht. Der vorhabenbezogene B-Plan 11-115 VE wurde ebenfalls aus dem Geltungsbereich des B-Plans 11-104 herausgelöst und soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Planung steht in einem räumlichen und zeitlichen Kontext zum vorhabenbezogenen Planverfahren 11-114 VE. Daher wird die zu sichernde Fläche des vorhabenbezogenen B-Plans 11-115 VE mit 11.557 m² in die Beurteilung der Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB miteinbezogen.

Insgesamt wird die festzusetzende Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 6.738 m² deutlich weniger als 20.000 m² betragen.

Zu 3.: Durch den vorhabenbezogenen B-Plan wird die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, nicht begründet.

Zu 4.: Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen und werden damit nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 4 Nr. 1 gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-114 VE für das Grundstück Genslerstraße 17 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen aufzustellen (BA-Vorlage 263/2015). Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 53 am 30.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist die Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

Die Bezirksverordnetenversammlung von Lichtenberg wurde über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert.

5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 durchgeführt (siehe Abschnitt IV 1). Die Ergebnisse wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE berücksichtigt.

6 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 durchgeführt (siehe Abschnitt IV 1). Die Ergebnisse wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE berücksichtigt.

7 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-114 VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die 33 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 23.02.2017 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine schriftliche Stellungnahme ab:

- Handwerkskammer Berlin
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa - Kulturelle Angelegenheiten V A 3 Si

Die Stellungnahmen mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind nachfolgend aufgeführt:

Im Einzelnen wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren:

1. Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, BWA 21, 23.03.2017

Stellungnahme: Mit folgenden Änderungen und Hinweise wird der Begründung zum Bebauungsplan 11-114 VE zugestimmt:

- Zu Punkt 2.3, Absatz 2: das Gebäude, ehem. Kantine wird derzeit abgebrochen.
- Zu Punkt 2.3, Absatz 6: die Freienwalder Str. mündet in die Genslerstraße Es handelt sich nicht um eine Kreuzung.

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen zu Punkt 2.3 fortgeschrieben.

Hinweis: Sofern der 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr erfolgen soll, sind diese Aufstellflächen auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Für Wohnungen bei denen der 2. Rettungsweg vom öffentlichen Straßenland aus realisiert werden soll, wird die Anordnung zur Aufstellung eines Halteverbotszeichens für die Freihaltung einer Feuerwehraufstellfläche nicht mehr erteilt. Aktuelles Urteil des VG Berlin -VG11 K90.16 - vom 12.12.2016.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Brandschutzkonzept sieht einen 2. Rettungsweg vom öffentlichen Straßenland über den Gehweg und Teile des Vorgartens vor. Es sind keine Feuerwehraufstellflächen im Fahrbahnbereich vorgesehen.

2. Umwelt- und Naturschutzamt, UmNatU 211, 22.03.2017

Stellungnahme: Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn im Zuge der Bebauung die ermittelten Schadstoffbelastungen beseitigt werden.

Den Ausführungen zu Pkt. 2.6 S. 8 ff. der Begründung - Zitate aus den Gutachten - Heller und Schreiber 2013 und Dr. Krause Erdbaulabor 2015 - kann inhaltlich nicht vollumfänglich zugestimmt werden, da ein weiteres Gutachten VIS aus 2010 vorliegt und nicht alle Untersuchungsergebnisse berücksichtigt wurden.

Festgestellte Belastungen:

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus den o.g. drei Gutachten ist festzustellen, dass das Plangebiet großflächig mit Schadstoffen belastet ist, welche die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Gefährdungspfad Boden- Mensch für Kinderspielflächen überschreiten.

Dies sind die Bereiche der Mischproben **MP 2/3 und 2/4** für BaP sowie **MP 2/1 und 2/2** für Arsen aus VIS 2010, die Bohrpunkte **RKB 1** für BaP und **RKB 5** für BaP und Kupfer aus Heller und Schreiber 2013 sowie die Bohrpunkte **RKS 1** für BaP und **RKS 2** für Chrom aus Erdbaulabor Krause 2015 (siehe beigefügter Lageplan).

Das Ausmaß der Bodenbelastung ist also deutlich größer als in der Begründung dargestellt. Die empfohlenen Maßnahmen des Erdbaulabors Krause sind deshalb auch zu kurz gegriffen.

Hier sind folgende Maßnahmen erforderlich:

In den o.g. Belastungsbereichen ist der oberflächennahe Boden bis mindestens 0,50 m u.GOK zu auszutauschen. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, aufgebracht werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist dem FB Umwelt nachzuweisen. Im Bereich der geplanten KiTa - Freiflächen stehen Aufschüttungen bis 3,00 m u.GOK an. Zwar wurden hier bei der einen, in diesem Bereich, durchgeführten Sondierung keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt, dennoch ist das Aufschüttungsmaterial ein ungeeigneter Aufenthaltsbereich für die Kinder. Im Gartenbereich der KITA ist der oberflächennahe Boden ebenfalls mind. bis 0,50 m u.GOK auszutauschen.

Es liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse aus dem Bereich der derzeitigen Bebauung vor. Hier ist der zukünftige Innenhof mit Grün- und Spielbereichen gelegen. Nach Abbruch des Gebäudes oder vor Herrichtung der Außenanlagen ist für den Bereich dieser Freiflächen durch Oberbodenmischproben zu belegen, dass die Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Vorhandene Aufschüttungen sind auch hier mit mind. 0,50 m Boden zu überdecken.

Auf Grund des punktuellen Untersuchungsumfanges und der mehrfach aufgetretenen Bohrhindernisse im Untergrund, ist nicht auszuschließen, dass kleinräumig weitere Bodenbelastungen vorhanden sind, die erst im Zuge der Baumaßnahme sichtbar werden. In diesem Fall ist das zuständige Umweltamt umgehend zu benachrichtigen und weiteren Maßnahmen abzustimmen;

Die festgestellten Aufschüttungen weisen Schadstoffgehalte teilweise größer Z.2 der TR Boden der LAGA auf. Es ist mit dem Anfall von gefährlichem Abfall zu rechnen. Eine Verwertung am Standort nicht möglich.

Auf Grund der festgestellten Schadstoffbelastungen in den Aufschüttungen mit Bauschutt, Ziegel, Schlacke und Aschen sind im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen die Aufschüttungshorizonte vollständig zu entfernen.

Ich bitte die festgestellten Belastungen und die erforderlichen Maßnahmen im Text der Begründung zum B-Plan zu ergänzen und den Punkt § 3(2) des Durchführungsvertrages wie folgt zu ändern:

(2) Alternative für Satz 2: Aus den vorliegenden geotechnischen Gutachten ergibt sich der vom FB Umwelt benannte Handlungsbedarf zur Beseitigung bzw. Sicherung der vorhandenen Bodenbelastungen.

Begründung: Die empfohlenen Maßnahmen des Erdbaulabors Krause beziehen sich nur auf die Bohrpunkte RKS 1 und RKS 2 aus den Untersuchungen 2015 und vernachlässigen die zuvor in anderen Bereichen ermittelten Belastungen. Nicht berücksichtigt werden bisher nicht untersuchte Bereiche und die Errichtung der Versickerungsanlagen.

Nur unter Einhalten aller o.g. Maßnahmen und deren ordnungsgemäßer Dokumentation kann entsprechend § 3 Abs. 5 Durchführungsvertrag die Befreiung vom Altlastenverdacht erfolgen.

Abwägung: Den Anregungen wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend den gegebenen Hinweisen zu Punkt 2.6 fortgeschrieben und ergänzt. Die erforderlichen Maßnahmen werden in Abschnitt III 1 aufgeführt. Der Durchführungsvertrag wird in § 3 (2) entsprechend dem vorgetragenen Hinweis geändert. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, die empfohlenen Maßnahmen ordnungsgemäß baubegleitend und in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Lichtenberg durchzuführen und die Durchführung ordnungsgemäß nachzuweisen.

3. Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat NL 111, 07.04.2017

Stellungnahme: Grundlegend sind weder in den vorliegenden B-Plan-Unterlagen (Begründung +Text) noch im Durchführungsvertrag, Entwurf vom 14.02.2017, die Errichtung der entsprechend Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung notwendigen öffentlichen Grün- und Spielflächen rechtssicher festgelegt. Der Vorhabenträger hat sich in diversen Abstimmungsrunden dazu verpflichtet, diesem nachzukommen. Auf Grund des hohen Defizites an öffentlichen Grün- und Spielflächen ist dies auch zwingend erforderlich.

Entsprechend des Bauvorhabens mit Wohnraum für 254 Einwohner sind 1.524 m² öffentliches Grün und 254 m² öffentliche Spielplatzfläche (Netto) im Bebauungsplan nachzuweisen.

Abwägung: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der vorgebrachten Anregung, auf dem Vorhabengrundstück 1.524 m² öffentliches Grün und 254 m² öffentliche Spielplatzfläche nachzuweisen, kann nicht vollständig gefolgt werden.

Mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz/Landschaftsplanung gab es im Rahmen des Verfahrens Abstimmungsgespräche zur Gestaltung der Spiel- und Freiflächen auf dem Vorhabengrundstück. Inhalt war hierbei auch der Umgang mit den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfen an sozialer Infrastruktur auf Basis des Berliner Modells der kooperativen Bauleitplanung. Nach dem Berliner Modell sind hinsichtlich einer Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers insbesondere alle Maßnahmen, die der gesicherten Erschließung sowie der Deckung der durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen dienen sowie die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Gutachterkosten einzubeziehen. Der Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen sowie wohnungsnahen Grünflächen ist an dieser Stelle hinsichtlich einer Kostenbeteiligung nicht genannt.

Aufgrund der bestandsgeprägten Situation ist es im näheren Umfeld nicht möglich bestehende öffentliche Spiel- und Grünflächen zu erweitern und zu qualifizieren, ein Nachweis der genannten Bedarfe könnte daher nur auf dem Vorhabengrundstück selbst erfolgen.

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen (wohnungsnahen Grünflächen) kann jedoch innerhalb des Vorhabengebiets nicht gedeckt werden. Freiräume für die wohnungsnahen Erholung müssten eine Mindestgröße von 0,5 ha aufweisen (Definition entsprechend LaPro 2016), um die typenspezifische Nutzung zu ermöglichen. Die Fläche des Plangebiets ist nur unwesentlich größer und wäre daher nur äußerst eingeschränkt bebaubar. Dies ist dem Grundstückseigentümer nicht zuzumuten.

Das Vorhaben zielt auf die Wiedernutzbarmachung einer städtischen brachliegenden Fläche und trägt angesichts einer hohen Nachfrage nach dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum zu einer Verbesserung der Wohnungssituation bei. In der Gesamtbetrachtung wird daher den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Belangen der Erholung eingeräumt. Dies ist möglich, da das LaPro 2016, in

dem die Richtwerte für wohnungsnaher Grünflächen definiert sind, als Bewertungsgrundlage für den Versorgungsgrad eines Gebietes dient (LaPro 2016, S. 91ff), aber anders als z.B. § 8 (2) BauO Bln bzgl. der privaten Kinderspielplätze – keine Grundlage für eine dem privaten Bauherrn unmittelbar und zwingend aufzuerlegende Verpflichtung darstellt.

Die Errichtung einer 254 m² großen öffentlichen Spielplatzfläche (Netto) innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der geringen Größe und der dadurch sehr eingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten als nicht sinnvoll erachtet.

Um die Situation bezüglich öffentlicher Spiel- und Grünflächen mittel- bis langfristig zu verbessern, plant das Bezirksamt Lichtenberg jedoch die Neuschaffung von Grün- und Spielplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 auf einer angrenzenden Fläche im Blockinnenbereich, wie bereits in der Begründung zum BP 11-114 VE dargelegt. Ein entsprechender Beschluss des Bezirksamtes Lichtenberg ist bereits gefasst und der Bezirksverordnetenversammlung am 27.04.2017 zur Kenntnis gebracht worden (DS/0179/VIII).

Eine Anbindung dieser öffentlichen Grünfläche soll über das Vorhabengrundstück erfolgen. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der für Pflege und Wartung des öffentlichen Spielplatzes zuständigen Fachbehörde des Bezirksamtes Lichtenberg in einer Breite von mindestens 3 m vom Flurstück 543 über das Vorhabengrundstück bis an das öffentlich gewidmete Straßenland (Genslerstraße) zu belasten. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt in Form einer Baulast. Auf eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet.

Um jedoch auch kurzfristig, vor Realisierung der oben genannten öffentlichen Grün- und Spielfläche, Spielflächen für die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen, wird zudem der Durchführungsvertrag dahingehend ergänzt, dass der Innenhof mit seinen Spiel- und Aufenthaltsflächen einschließlich Anschluss an die bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche bis zur Errichtung der geplanten Grün- und Spielfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 für die Allgemeinheit zugänglich gemacht wird. Von den innerhalb des Vorhabens vorgesehenen und im Durchführungsvertrag festgelegten ca. 1.380 m² Spiel- und Aufenthaltsflächen werden ca. 1.140 m² für die Allgemeinheit zugänglich sein, ca. 755 m² davon als reine Spielflächen. Zusätzlich werden noch ca. 245 m² Spielflächen auf der Dachterrasse errichtet werden, die lagebedingt jedoch nicht der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Insgesamt betrachtet, hat sich der Vorhabenträger im Rahmen des vorhabenbezogenen Planverfahrens zu nachfolgenden Maßnahmen im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Dies sind u.a.:

- Herrichtung einer Kita mit mind. 12 Plätzen
- Beteiligung an den Kosten für 14 Grundschulplätze
- Herrichtung von 32 förderfähigen Wohnungen
- Qualifizierte Herrichtung der privaten Freiflächen für die Anwohner über das notwendige Maß hinaus
- Sicherung einer Baulast für die Allgemeinheit zur Erschließung einer mittel- bis langfristig geplanten öffentlichen Spiel- und Grünfläche, angrenzend an das Plangebiet
- Sicherung einer Baulast zur Nutzbarkeit der Spielplatzflächen im Innenhof durch die Allgemeinheit

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass die geforderten öffentlichen Flächen relativ klein sind und der Vorhabenträger sich zu o.g. Maßnahmen bereit erklärt hat, ist unter Berücksichtigung

der Verhältnismäßigkeit eine Beteiligung des Vorhabenträgers an Kosten für zusätzliche öffentliche Spiel- und Freiflächen bzw. die Herrichtung dieser auf dem Vorhabengrundstück nicht angemessen.

Stellungnahme: Folgende Korrekturen im Begründungstext sind vorzunehmen, da die Aussagen falsch sind:

Im Kapitel 2.8 Soziale Infrastruktur, Grünflächen

S. 11 – *Im Umkreis von 500 m liegen zwei öffentliche Spielplätze*

Der Spielplatz Neustrelitzer Str. 8-22/Zechliner Str. mit einer Fläche von 1.332 m² liegt außerhalb des 500 m Umkreis (500-m-Umkreis bedeutet 500 m fußläufige Erreichbarkeit, das entspricht in etwa einem Radius von 450 m Luftlinie). Die Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen beträgt derzeit 17 %. Die Versorgung des Planungsraums ist irrelevant, da die Spielplatzversorgung nach Versorgungseinheiten erfolgt.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Der Begründungstext wird entsprechend angepasst. Die in der Begründung aufgeführten drei Spielplätze liegen in einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie zum Plangebiet. Legt man einen Radius von 450 m (gemäß Stellungnahme) zu Grunde, liegt der Spielplatz Neustrelitzer Str. 8-22/Zechliner Str. um ca. 50 m weiter entfernt. Bei Betrachtung der maßgeblichen Versorgungseinheit wird das Plangebiet, wie in der Begründung dargelegt, der Versorgungsstufe 1 zugeordnet (niedrigste Stufe, ein öffentlicher Spielplatz vorhanden). Bei Einbeziehung der angrenzenden Versorgungseinheiten in die Betrachtung ergibt sich ein differenziertes Bild: Nord- und südwestlich schließen Versorgungseinheiten der Versorgungsstufe 5 (höchste Stufe) an, während die übrigen angrenzenden Versorgungseinheiten den Stufen 1-3 zugeordnet werden. Unter Einbeziehung der privaten Spielplatzversorgung verbessert sich die Situation in der relevanten Versorgungseinheit um eine Stufe. Gleiches ist bis auf zwei Ausnahmen auch in den angrenzenden Versorgungseinheiten festzustellen.

Stellungnahme: **S. 12** – Zu Karte 06.05 Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen (Umweltatlas)

Lediglich der Bereich zwischen Schleizer Straße...nicht versorgt.

Nördlich (Freienwalder Straße), östlich (Lichtenauer Straße) und westlich (Große-Leege-Straße) befinden sich ebenfalls nicht versorgte Bereiche mit geringer bis mittlerer Versorgung an privaten Freiflächen (siehe Anlage 1).

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Die beschriebenen Teilräume werden in der Begründung ergänzend dargestellt. Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich ausschließlich auf die unmittelbare Umgebung des Plangebiets mit dem betroffenen Straßenblock sowie angrenzender Straßenblöcke. Der angrenzende Block nördlich der Freienwalder Straße wurde in der Begründung nicht aufgeführt, da der Bebauungsplan XXII-37 hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Der Bereich westlich der Große-Leege-Straße wurde, da er nicht unmittelbar angrenzt, ebenfalls nicht in die Betrachtung einbezogen.

Stellungnahme: Zu Karte Umweltgerechtigkeit. Kernindikator Grünversorgung

...östlich bis südöstlich...gut bis sehr gut versorgte Bereiche sowie nördlich und westlich schlecht bis sehr schlecht versorgte Bereiche. (Siehe Anlage 2)

Im Einzugsbereich von 500 m sind 8 öffentliche Grünflächen erreichbar (Innerhalb 6, außerhalb 2, siehe Anlage 3). Der Begriff Planungsraum ist zu streichen, da die Aussagen nicht auf den Planungsraum zutreffen.

...sind sechs öffentliche Grünflächen in weniger als 500 m Entfernung vorhanden, von denen jedoch nur eine die angestrebte Mindestgröße einer wohnungsnahen Grünfläche von 5.000 m² erreicht...

Im folgenden Absatz wird die Grünflächenversorgung falsch bewertet. Derzeit ist der 500-m-Bereich (fußläufig erreichbar, d.h. 450 m Radius Luftlinie) um die Gensler Str. 17 zu 15 % versorgt. Private Grünflächen spielen bei der Berechnung der Grünflächen-versorgung keine Rolle, diese sind oft eingezäunt und stehen nur den unmittelbaren Anwohnern zur Verfügung. Halböffentliche Räume sind nicht vorhanden. Wie richtig beschrieben gibt es in den Zeilen der Bebauung aus den 1920er bis 30er Jahren Abstandsgrün zwischen den Gebäuden, dass nicht als Erholungsgrün nutzbar ist.

Das südlich der Landsberger Allee gelegene Grünanlagensystem des großflächigen Landschaftsparks Herzberge ist gut 1.000 m Luftlinie entfernt.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme: Zum Kapitel 3.2 Maß der baulichen Nutzung

S. 27 – Überschreiten der Obergrenze für das Nutzungsmaß

Die Überschreitung der nach BauNVO festgelegten Obergrenzen kann erfolgen, wenn ein Ausgleich erfolgt, dies bezieht sich u.a. auf die Freiflächensituation. Nun liegt im Bereich der vorliegenden Bebauung schon eine desolate Freiflächensituation vor, so dass zwingend ein Ausgleich zu erfolgen hat. Die hier genannten Maßnahmen können nur teilweise in diesem Sinne wirken. Folgende Maßnahmen sind hier nicht geeignet:

- Verzicht auf Tiefgarage
- Baumpflanzungen auf ebenerdigen Stellplatzflächen
- Autofreier begrünter Innenhof

Der Verzicht auf eine Tiefgarage, der ebenerdige teilversiegelte Stellplätze zur Folge hat, ist ein Eingriff und kein Ausgleich. Stellplatzflächen gehen dem Naturhaushalt fast komplett verloren, die Baumpflanzung mindert lediglich für ein Mindestmaß die negativen Auswirkungen der Teilversiegelung. Ein Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen können diese Bäume nicht darstellen. Tiefgaragen mit einer entsprechenden Bodenüberdeckung mit mind. 60 cm können Regenwasser zurückhalten, durch das Anpflanzen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen und eine Erholungsnutzung für die Bewohner ist auch möglich, die Flächen wären klimatisch ausgleichend wirksam. Gut gestaltete Tiefgaragen statt Stellplätzen könnten die Freiflächensituation etwas entspannen.

Abwägung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Verzicht auf die Tiefgarage wird als ausgleichende Maßnahme nicht mehr einbezogen. Eine Tiefgarage würde jedoch das Vorhaben deutlich verteuern und damit dem Ziel des kostensparenden Bauens und der Schaffung kostengünstigen Wohnraumes entgegen wirken, so dass im vorliegenden Fall gemäß der vorhabenbezogenen Planung auf eine ebenerdige Stellplatzanlage abgestellt wird.

Weiterhin wird bei der Anordnung der Stellplätze darauf geachtet, dass autofreie Bereiche zur Steigerung der Wohnqualität erhalten werden, auch für die Gliederung der Stellplätze sind Regelungen vorgesehen (siehe textliche Festsetzungen). Zur Vermeidung vollständiger Funktionsverluste erfolgt zudem eine textliche Festsetzung zur Verminderung der Versiegelung durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Flächenbefestigungen im Geltungsbereich.

Weitere konkretisierende Aussagen zur Gestaltung werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag (siehe nachfolgende Aussagen) geregelt. Durch die beschriebenen Umstände und Maßnahmen werden nachteilige Auswirkungen ebenerdiger Stellplätze auf die Umwelt gemindert. Im Übrigen hat die vorgesehene Altlastensanierung positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Stellungnahme: Der autofreie Innenhof ist aus Lärmschutzgründen und für notwendige Belüftung/Besonnung der Wohnungen dringend erforderlich und kann nicht als Ausgleich angerechnet werden. Es ist zu prüfen, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter diesen Umständen noch gewahrt bleiben.

Abwägung: Der autofreie Innenhof dient mit seiner Größe von insgesamt ca. 1.200 m² nicht nur dem Lärmschutz und einer ausreichenden Belüftung und Besonnung der Wohnungen, sondern soll verschiedene Freiraumfunktionen erfüllen. Die Größe des Innenhofs geht zudem deutlich über das hinaus, was abstandsflächenrechtlich erforderlich wäre.

Erdgeschosswohnungen sind privat nutzbare Terrassen/Außenwohnbereiche zugeordnet. Der Großteil soll allen zukünftigen Nutzern gemeinsam als Spiel- und Freifläche mit Angeboten für alle Altersklassen zur Verfügung stehen.

Um den vorhandenen Grün- und Spielflächendefiziten zu begegnen, wird der Durchführungsvertrag dahingehend ergänzt werden, dass ein erheblicher Teil des Innenhofs sowie weitere zum Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Flächen (gesamt ca. 1.300 m²), solange keine zusätzlichen öffentlichen Grünflächen im Umfeld geschaffen sind, auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (siehe im Einzelnen oben).

Als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO werden darüber hinaus eine extensive Dachbegrünung sowie eine Fläche zum Anpflanzen im Bereich der Vorgartenzone festgesetzt. Durch die extensive Dachbegrünung können zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die Flächen können sich ausgleichend auf das Kleinklima auswirken. Darüber hinaus kann auf diesen Flächen Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet und verzögert abgegeben werden. Teile der Dachflächen stehen als Spiel- und Aufenthaltsflächen den Bewohnern als Freiraum zur Verfügung und dienen dadurch der Erholungsnutzung. Die begrünten Vorgartenzonen dienen ebenso wie die ergänzende Straßenbaumpflanzung der Stärkung der entlang der Genslerstraße im FNP dargestellten übergeordneten Grünverbindung bzw. des im Landschaftsrahmenplan vorgesehenen übergeordneten Grünzuges und damit auch der Aufwertung des Landschafts- bzw. Stadtbildes.

Zurzeit ergeben sich keine Hinweise, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Vorhabens mit den ergänzend dargestellten ausgleichenden Umständen und Maßnahmen nicht gewahrt wären. Dies wird im Rahmen der Überarbeitung der Begründung nochmals vertiefend dargestellt.

Stellungnahme: Im Kapitel 3.7 Grünfestsetzungen

S. 38 – *Darüber hinaus wird ein einvernehmlich mit den beteiligten bezirklichen Ämtern sowie dem Vorhabenträger abgestimmter Freiflächengestaltungsplan mit qualitativen Gestaltungsanforderungen (Pflanz- und Möblierungsaussagen) Bestandteil des Durchführungsvertrages.*

Der vorliegende Freiflächenplan (Anlage 6 des Durchführungsvertrages) entspricht nicht den genannten Qualitäten. Es handelt sich lediglich um ein Gestaltungskonzept, dem sich die Zuordnung der Nutzungen entnehmen lassen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Der vorliegende Freiflächenplan (Anlage 6 des Durchführungsvertrages) mit seinen Aussagen zur Möblierung (z.B. Bänke, Spielgeräte) und Pflanzungen (z.B. Bäume, Hecken/Sträucher, Rasenflächen etc.), wird um eine textliche Erläuterung ergänzt. Die textliche Erläuterung wird die geplanten Maßnahmen bezüglich der Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen, vor allem bezüglich Art, Qualität und Quantität der Bepflanzung, Oberflächenmaterialien und Möblierung konkretisieren. Die textliche Erläuterung wird als Anlage 6a Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Stellungnahme: Auf die Festsetzung einer differenzierten, höhenmäßig gestaffelten Bepflanzung, wie sie noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104 Gegenstand der Abwägung war, wurde als Kompromisslösung im Zusammenhang mit der konkreten Fassadengestaltung verzichtet.

Auf Grund der bis zum Boden herabgezogenen eng nebeneinander liegenden Fenster ist eine differenzierte, höhenmäßig gestaffelte Bepflanzung nicht möglich. Um dennoch ein Mindestmaß an Bepflanzung zu gewährleisten und den Charakter eines Grünzuges zu erreichen, werden in Festsetzung 9 die Pflanzung von Sträuchern sowie die Begrünung der notwendigen Feuerwehraufstellflächen/-fahrwege innerhalb der Flächen zum Anpflanzen festgesetzt.

9. Innerhalb der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen... Die Feuerwehraufstellflächen und -fahrwege sind zu begrünen.

Auch die Feuerwehraufstellflächen bzw. notwendigen Feuerwehrrfahrwege innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind zu begrünen. Nur unter dieser Voraussetzung wird das Planungsziel des Grünzuges aus dem Flächennutzungsplan umgesetzt.

Abwägung: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist, wie von UmNat N/L gefordert, sowohl die Pflanzung von Sträuchern als auch die Begrünung der notwendigen Feuerwehraufstellflächen/-fahrwege vorgesehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 bezieht sich auf die zeichnerisch dargestellte Fläche zum Anpflanzen und sieht Strauchpflanzungen in einer bestimmten Quantität vor. Von dieser Pflanzmaßnahme sind alle Flächen ausgenommen, deren Funktion Strauchpflanzungen zuwiderlaufen würde. Dazu gehören auch die Feuerwehraufstellflächen/-fahrwege.

Die Freiflächenplanung sieht vor, die Feuerwehrflächen im Bereich der Vorgartenfläche mit Rasenwabensteinen anzulegen und zu begrünen, um das übergeordnete Planungsziel des Grünzuges zu berücksichtigen.

Zur Klarstellung wird die Begründung ergänzt und die Gestaltung der Feuerwehrflächen in einer textlichen Erläuterung zum Freiflächenplan näher erläutert. Die textliche Erläuterung wird als Anlage 6a Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die vorgesehene Gestaltung der Vorgartenzone mittels textlicher Festsetzung (Pflanzung von Sträuchern) und konkretisierender Aussagen im Durchführungsvertrag (Begrünung der notwendigen Feuerwehraufstellflächen /-fahrwege mittels Rasenwabensteinen) wird von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - I E 19- ebenfalls sehr begrüßt (siehe Stellungnahme 10).

Stellungnahme: Im **Kapitel III 1** Auswirkungen auf die Umwelt

S. 49 -ist die Fällung eines Straßenbaumes erforderlich. Der erforderliche Ausgleich erfolgt gemäß Baumschutzverordnung.

Der Ausgleich ist mit dem Straßen- und Grünflächenamt zu vereinbaren, da sich dieser Baum in dessen Fachvermögen befindet. Straßenbäume unterliegen nicht prinzipiell der Regelung durch Baumschutzverordnung.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Aufgrund der Überarbeitung der Freiflächenplanung in Abstimmung mit dem SGA im Hinblick auf die Feuerwehraufstellflächen und -fahrwege können alle vorhandenen Straßenbäume erhalten bleiben. Zur Stärkung der übergeordneten Grünverbindung wird die Straßenbaumreihe um einen Straßenbaum ergänzt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Die aktualisierte Freiflächenplanung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Stellungnahme: **S. 51** - • Sicherung einer offenen Bebauungsstruktur.....

Es handelt sich um einen geschlossenen Baukörper, der keine Durchlüftung zulässt.

Abwägung: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt und die Begründung klarstellend angepasst. In der Begründung wird auf die Durchlüftung des gesamten Straßenblocks und nicht nur auf das Vorhabengrundstück abgestellt. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wird sichergestellt, dass grundstücksübergreifend keine geschlossene Blockrandbebauung, sondern allseitig Grenzabstände einzuhalten sind, so dass eine die Durchlüftung begünstigende, offene Bauungsstruktur am östlichen Blockrand entsteht. Das geplante Gebäude selbst ist ein nach Osten geschlossener und nach Westen geöffneter Baukörper, so dass auch der Innenhof von Westen belüftet werden kann.

Stellungnahme: S. 52 – letzter Absatz: Durch das Vorhaben erfolgt hinsichtlich der Geschossfläche eine städtebaulich begründete Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung wird durch Maßnahmen ausgeglichen...

Es ist zu prüfen, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter diesen Umständen noch gewahrt bleiben. Siehe vorhergehende Anmerkungen zum Kapitel 3.2 Maß der baulichen Nutzung.

Abwägung: Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird eine erneute Prüfung auf Basis der Abwägungsergebnisse durchgeführt und das Ergebnis in die Begründung aufgenommen. Siehe vorhergehender Abwägungsvorschlag zum Kapitel 3.2 Maß der baulichen Nutzung.

Stellungnahme: S. 54 – dritter Absatz – Wie bereits in Abschnitt I 2.8 dargelegt, besteht...ein hohes Defizit an wohnungsnahen Grünanlagen.

Entgegen der weiteren Ausführungen in diesem Abschnitt relativiert sich das Defizit nicht durch das Vorhandensein kleiner, nicht anrechenbarer Grünanlagen. Auch die teilweise vorhandenen privaten Freiflächen kompensieren dieses Defizit nicht (siehe obige Ausführungen zu Kapitel 2.8 Soziale Infrastruktur, Grünflächen).

Abwägung: Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung angepasst. In den Abschnitten I 2.8 und III 4 wird das bereits dargelegte Defizit bei den wohnungsnahen Grünanlagen um den Zusatz „hohes“ ergänzt. Als wohnungsnaher Grünanlagen zählen aufgrund der Definition im LaPro 2016 jedoch nur Grünanlagen, die größer sind als 5.000 m². Zwar sind kleinere Grünanlagen nicht anrechenbar, stehen aber dennoch faktisch für die Kurzzeit- und Feierabendholung zur Verfügung. Mit dem Freienwalder Platz (3.889 m²), der Grünanlage Genslerstraße 18/Ecke Werneuchener Straße (1.987 m²) und dem Strausberger Platz (2.623 m²) stehen insgesamt knapp 8.500 m² Grünanlagen zur Verfügung. Die drei beschriebenen Anlagen sind mit Beeten, Rasenflächen und Bänken ausgestattet und bieten Aufenthaltsqualität, auch wenn Sie rein quantitativ nicht anrechnungsfähig sind.

Stellungnahme: S. 55 – 2 Absatz – Da es nicht zweckmäßig erscheint, auf dem Vorhabengrundstück eine ...öffentliche Spielplatzfläche zu sichern...soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 11-104 eine größere öffentliche Grünfläche mit Spielplatz...gesichert werden...

Die hier benannte Fläche befindet sich auf privatem Grund und ist auf Grund des derzeitigen Planungsstandes des Bebauungsplanverfahrens 11-104 nicht rechtlich gesichert. Der Vorhabenträger kann sich nicht auf Grund dieser Planungsabsicht aus seiner Verantwortung zur Sicherung der öffentlichen Spielflächenversorgung für seine Bewohner ziehen. Es ist ein öffentlicher Spielplatz von 254 m² (Netto) innerhalb einer öffentlichen Grünanlage bzw. von 381 m² (Brutto) außerhalb einer öffentlichen Grünanlage nachzuweisen und rechtlich verbindlich zu sichern.

Um die genannte Planungsabsicht einer öffentlichen Grünanlage im Bebauungsplanverfahren 11-104 auf einer ca. 1850 m² großen Teilfläche des Flurstücks 543 zu realisieren, ist eine Erschließung

über das Vorhabengrundstück des Bebauungsplanverfahrens 11-114 VE erforderlich. Die entsprechende Fläche ist im Plan zu verorten und als Fläche mit Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit und zu Pflegezwecken im Bebauungsplanverfahren 11-114 VE festzusetzen. Nachfolgend ist das Geh- und Fahrrecht grundbuchlich als Baulast zu sichern bzw. in einem Vertrag zu regeln. Die Anlage 9 des Durchführungsvertrags lag mir zur Prüfung leider nicht vor.

Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Aufgrund der bestandgeprägten Situation ist nicht absehbar, dass die vorhandenen Grünanlagen soweit vergrößert werden könnten, dass sie das Kriterium der Mindestgröße von 5.000 m² erfüllen würden. Auch die Schaffung einer solchen anrechnungsfähigen, wohnungsnahen Grünanlage im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wäre aufgrund der Größe des Vorhabengrundstücks von 7.631 m² unangemessen.

Um die Situation bezüglich öffentlicher Spiel- und Grünflächen mittel- bis langfristig zu verbessern, plant das Bezirksamt Lichtenberg jedoch die Neuschaffung von Grün- und Spielplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 auf einer angrenzenden Fläche im Blockinnenbereich, wie bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-114 VE dargelegt. Ein entsprechender Beschluss des Bezirksamtes Lichtenberg ist bereits gefasst und der Bezirksverordnetenversammlung am 27.04.2017 zur Kenntnis gebracht worden (DS/0179/VIII).

Eine Anbindung dieser öffentlichen Grünfläche soll über das Vorhabengrundstück erfolgen. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der für Pflege und Wartung des öffentlichen Spielplatzes zuständigen Fachbehörde des Bezirksamtes Lichtenberg in einer Breite von mindestens 3 m vom Flurstück 543 über das Vorhabengrundstück bis an das öffentlich gewidmete Straßenland (Genslerstraße) zu belasten. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt in Form einer Baulast. Auf eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet.

Den zukünftigen Bewohnern des geplanten Vorhabens stehen der Innenhof, eine Dachterrasse sowie eine multifunktional zu nutzende Bewegungsfläche nördlich des Gebäudes gemeinschaftlich zur Verfügung. Weiterhin verfügen mit Ausnahme einiger Erdgeschosswohnungen alle Wohnungen über baulich verbundene Außenwohnbereiche in Form von großzügigen Terrassen oder Balkonen, die einen privaten Aufenthalt im Freien ermöglichen. Ein großer Anteil der Wohnungen orientiert sich nach zwei Seiten (durchgesteckte Wohnungen /Eckwohnungen), so dass direkte Bezüge zu verschiedenen Freiflächen ermöglicht werden.

Um die defizitäre Grün- und Spielplatzflächensituation auch kurzfristig für die Bevölkerung zu verbessern, wird zudem der Durchführungsvertrag dahingehend ergänzt, dass der Innenhof mit seinen Spiel- und Aufenthaltsflächen einschließlich Anschluss an die bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche bis zur Errichtung der geplanten Grün- und Spielfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 für die Allgemeinheit zugänglich gemacht wird.

Von den innerhalb des Vorhabens vorgesehenen und im Durchführungsvertrag festgelegten ca. 1.380 m² Spiel- und Aufenthaltsflächen werden ca. 1.135 m² für die Allgemeinheit zugänglich sein, ca. 750 m² davon als reine Spielflächen. Zusätzlich werden noch ca. 245 m² Spielflächen auf der Dachterrasse errichtet werden, die jedoch lagebedingt nicht der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Stellungnahme: Besonderer artenschutzrechtlicher Belang: Bei der Durchführung der planerisch vorbereiteten Maßnahmen (Vegetationsbeseitigungen, Baumfällungen) können insbesondere sowohl freibrütende als auch höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse und deren Lebensstätten betroffen sein. Daher sind jeweils die Zugriffs- und Störverbote des § 44 sowie der allgemeine Artenschutz des § 39 (Sommerrodungsverbot) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten, aus denen sich folgende Anforderungen ergeben:

Abwägung: Die Anregung wird berücksichtigt.

Gemäß der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ist der Vorhabenträger bereits zur ordnungsgemäßen Umsetzung des Konzeptes für den erforderlichen ökologischen Ausgleich verpflichtet. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten wurden die erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen (Gutachten von Jens Scharon, November 2015, Artenschutzgutachten von Fr. Dr. Salinger, Januar 2017) durchgeführt. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind umzusetzen.

Stellungnahme: Gebäudenutzende geschützte Arten: Das Gutachten von Herrn Scharon vom November 2015 stellt Niststätten von Gebäudebrütern als Momentaufnahmen zu diesem Zeitpunkt fest. Sie sind für den Bauherrn als erste Hinweise und Achtungszeichen zu verstehen. Es können sich bis zum eigentlichen Abriss der Gebäude noch weitere Tiere angesiedelt haben oder vorhandene Niststätten und Quartiere dann erst erkennbar sein.

Deshalb ist jeder Bauherr vor Beseitigung der Gebäude verpflichtet, eine aktuelle Erfassung der geschützten Lebensstätten durchzuführen und diese uns anzuzeigen. Herr Scharon hat dies in seinem Gutachten auch erwähnt.

Der Zeitpunkt des Abrisses ist unerheblich.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Vorhabengrundstück wurde am 24.01.2017 ein Artenschutz-Gutachten - Abbruch Gebäude - von Fr. Dr. Salinger vorgelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass 12 Niststätten von Gebäudebrütern vorhanden sind. Potentiell könnten zudem im Sommer auch Fledermäuse siedeln. Da dies zur Zeit der Gutachtenerstellung nicht eindeutig feststellbar war, sollten trotzdem Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Als Ersatzmaßnahmen für die entfernten oder verschlossenen Nistplätze der Gebäudebrüter werden 12 Nistmöglichkeiten in 12 Einbausteinen (Fa. Weinhardt, Modell VV-M-F) in der Dämmung des Neubaus angebracht. Außerdem sollen 2 Fledermausquartiere als Einbausteine (Fa. Weinhardt VF-M-SO) in die Dämmung eingesetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag ergänzt.

Stellungnahme: Belange des Baumschutzes auf Grundlage der BaumSchVO Bln bzw. VO zum Schutz von Naturdenkmälern

Da sich im Vorhabengebiet keine nach der BaumSchVO sowie nach der VO zum Schutz von Naturdenkmälern geschützten Bäume befinden, sind die gesetzlichen Regelungen dazu nicht relevant.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Notwendige Ergänzungen zum Durchführungsvertrag:

Im Durchführungsvertrag sind die Realisierung der öffentlichen Grünanlage und des öffentlichen Spielplatzes im Detail zu regeln. Hier sind wesentliche Ergänzungen erforderlich.

Im Zusammenhang mit Gebäudenutzenden, nach BNatSchG geschützte Arten, sind die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gutachten von Fr. Dr. Salinger aufzunehmen. Das Gutachten von Frau Dr. Salinger vom 24.01.2017 stellt 12 Niststätten von Gebäudebrütern fest. Als Ersatzmaßnahmen schlägt sie 12 Einbausteine in der Dämmung des Neubaus und 2 Fledermausquartiere als Einbausteine vor.

Abwägung: Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Durchführungsvertrag wird bezüglich der nachfolgenden Punkte ergänzt:

- Detailregelungen zur öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzung von Flächen (Innenhof und Anschluss an bereits vertraglich gesicherte Flächen die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind)

- Ergänzung der Freiflächenplanung um textliche Erläuterungen mit Detailregelungen zu den privaten und öffentlichen Spielplatzbereichen und zur Begrünung der Feuerwehrflächen im Vorgartenbereich
- Regelungen zur Sicherung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

4. Schul- und Sportamt, SchulSport A, 20.04.2017

Stellungnahme: Die geplanten ca. 127 WE liegen im PR HSH-Süd im derzeitigen Einzugsbereich der Brodowin-Schule (11G17, Liebenwalder Str. 20-22). Diese beschult z.Zt. 562 Schüler/innen, was einer tatsächlichen Kapazität von rund 4,9 Zügen entspricht. Die Grundschule ist auf rund 4,5 Züge ausgelegt. Somit wird deutlich, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt ein Defizit an Grundschulplätzen in Höhe von 0,4 Zügen (ca. 58 Schulplätze) entspricht

Aufgrund weiterhin steigender Schülerzahlen durch Zuzüge, steigende Geburtenzahlen und bereits realisierte und geplante Wohnungsbauvorhaben und die in der Nachbarschaft befindlichen Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende sind im PR HSH-Süd weitere Schulraumkapazitäten zu schaffen.

Bei rund 127 geplanten WE ist von ca. 254 Bewohnern auszugehen, so dass sich folgender zusätzlicher Bedarf an Schulplätzen errechnet:

- Grundschulplätze ca. 15

Nach derzeitigem Stand können die durch das Wohnungsbauvorhaben benötigten 15 Schulplätze durch die o.g. Schule nicht bereitgestellt werden. Schulentwicklung ein stetiger dynamisierender Prozess, eine Steigerung des Defizits ist zu erwarten, da im Prognoseraum Hohenschönhausen-Süd noch weitere Bauvorhaben ausgeführt bzw. geplant werden. Eine Kostenbeteiligung des Investors gemäß Städtebaulichen Vertrages ist zu prüfen.

Abwägung: Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben und der Durchführungsvertrag angepasst. Durch das geplante Neubauvorhaben entsteht gemäß des standardisierten Berechnungsverfahrens ($127 \text{ WE} \times 2 = 254 \text{ EW} \times 6\% = 15,24 \times 90\% = 13,716 \sim 14$) ein Bedarf an 14 Plätzen in Grundschulen. Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in der vorhandenen Grundschule des Einschulungsbereichs der Brodowin-Schule (11G17, Liebenwalder Straße 20-22) im Prognoseraum Hohenschönhausen Süd nicht gedeckt werden. Der Bezirk beabsichtigt deshalb die Errichtung einer zweizügigen Grundschule in der Schleizer Straße 67. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Berlin aus der Errichtung der geplanten Grundschule entstehenden Kosten für 14 Plätze in Höhe von 550.634,- € zu übernehmen.

5. Straßen- und Grünflächenamt, SGA II, 17.03.2017

Stellungnahme: Ich weise darauf hin, dass die Vorgartenfläche teilweise als Feuerwehraufstellfläche genutzt werden muss, weil der Gehweg alleine dafür nicht breit genug ist, ohne dass einige Straßenbäume gefällt werden. Dadurch ist die Möglichkeit der Bepflanzung des Vorgartens eingeschränkt.

Im Durchführungsvertrag kann in § 5, Abs. 2, der Satz im dritten Anstrich entfallen, da für die Baumaßnahmen in der Straße planungsmäßig keine Bäume gefällt werden müssen.

In § 6, Abs. 1, Satz 2 ist am Ende zu ergänzen: " ebenso das Leistungsverzeichnis vor der Ausschreibung bzw. Vergabe."

Ansonsten bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend angepasst. Die abgestimmte Freiflächenplanung sieht eine teilweise Nutzung des zu verbreiternden und zu ertüchtigenden Gehweges sowie einen Streifen des Vorgartens für die Feuerwehr im Notfall vor. Die Feuerwehraufstellflächen parallel zur Gehbahn auf dem Vorhabengrundstück sollen mit Rasenwabensteinen angelegt und begrünt werden. Die festgesetzten Strauchpflanzungen erfolgen außerhalb der Feuerwehraufstellflächen.

6. Jugendamt - Jug FS 4, 20.03.2017

Stellungnahme: Dem aus dem B-Plan 11-114 VE resultierenden Kitaplatzbedarf von 12 Plätzen stimmt das Jugendamt zu.

Die Bestandseinrichtungen im Planungsgebiet können diesen zusätzlichen Bedarf nicht abdecken. Deshalb befürwortet das Jugendamt die in das Bauprojekt integrierte Errichtung einer Kindertagesstätte.

Auf Grund der Änderung des Schulgesetzes zum neuen Schuljahr 2016/17 mit einer Verschiebung des Einschulungsalters nach hinten, ist in Zukunft für den Kitabedarf mit sieben statt sechs Jahrgängen zu rechnen. Eine entsprechende Änderung im Berlin Modell der kooperativen Baulandentwicklung muss in der Wohnungsbauleitstelle überarbeitet werden.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger beabsichtigt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Errichtung einer Kindertagesstätte mit mindestens 12 Plätzen. Eine entsprechende Regelung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

7. Ordnungsamt -Straßenverkehrsbehörde, ORD SVB 11, 16.03.2017

Stellungnahme: Aus beiliegenden Unterlagen sind verkehrliche Belange nicht erkennbar.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B 27, 10.03.2017

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen(textliche Darstellung 1): Es ist hierzu nichts vorzutragen.
2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9. Senatsverwaltung für Finanzen 1 D VV, 20.03.2017

Stellungnahme: Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Gemäß Ihren Ausführungen auf der Seite 41 ist der Neubau von ca. 186 WE vorgesehen. In der Berechnung der Folgebedarfe an sozialen Infrastrukturen werden auf der Seite 79 hingegen ca. 127 WE zugrunde gelegt. Ich bitte, diese Abweichung zu prüfen und ggf. zu berichtigen. Ferner bitte ich, sofern nicht bereits erfolgt, die dargestellten Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen. Auf der Seite 12 f Punkt 3.1 beziehen Sie sich auf den Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009. Nach hiesiger Kenntnis liegt der Entwurf des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion (LEP HR) seit Juli

2016 vor. Der LEP HR soll den LEP B-B ablösen. Er befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die unterschiedlichen Angaben ergeben sich zum einen aus der Vorhabenplanung und zum anderen aus der modellhaften, auf Kennzahlen basierenden Berechnung gemäß der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Letztere ist für die Überprüfung der Angemessenheit und der Bedarfsberechnung maßgeblich. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird beteiligt wenn Belange zentralverwaltender und berufsbildender Schulen berührt werden, was im vorliegenden Fall nicht zutrifft. Das bezirkliche Schulamt wurde beteiligt. Der Entwurf des LEP HR hat keine Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 29.10.2015 mitgeteilt und mit Schreiben vom 15.03.2017 bestätigt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

10. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - I E 19-, 10.03.2017

Stellungnahme: Zu o.g. B-Plan bestehen keine Bedenken. Die Gestaltung der Vorgärten und des angrenzenden Gehwegbereichs der Straße zu einem Grünzug, festgelegt in einem Durchführungsvertrag, wird sehr begrüßt.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B 13, 07.04.2017

Stellungnahme: Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Unter 2.5 Verkehrserschließung wäre die Straßenbahnlinie 16 entlang der Landsberger Allee zu ergänzen. Die Werneuchener Straße gehört gegenwärtig und zukünftig zum übergeordneten Straßennetz Berlins.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV D WBL 2/ IV D WBL6, 23.03.2017

Stellungnahme: Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan 11-114VE im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung neuen Wohnraums grundsätzlich zu begrüßen. Im vorliegenden Fall soll auf der vorrangig brachgefallenen Gewerbefläche insbesondere die Realisierung von bis zu 12.700 qm Wohnfläche ermöglicht und auf diese Weise dem stetig steigenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Berlin Rechnung getragen werden.

Besonders begrüßen wir in diesem Zusammenhang, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages auf Grundlage des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" einhergehen soll. Damit wird sichergestellt, dass der Vorhabenträger im Rahmen der Angemessenheit die Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur übernimmt und ein Anteil von 25 Prozent der ermöglichten Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum errichtet wird.

Abwägung: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Hinweise zur Darlegung und Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung:

Die Anwendung und Ausweisung des 25 %igen Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum wurde von Ihnen mehrfach im Begründungstext erwähnt und sollte durch die Benennung der daraus resultierenden, modellhaften WE-Zahl konkretisiert werden.

Abwägung: Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung wird die modellhaft ermittelte Anzahl förderfähiger Wohnungen im Abschnitt II. 4. bereits angegeben. Im Zuge der Abwägung wurde ein Rundungsfehler festgestellt, so dass die Zahl von 31 auf 32 erhöht wird ($12.700 \text{ m}^2 \text{ BGF} / 100 = 127 * 0,25 = 31,75 \sim 32$.) Die Anzahl wird zusätzlich auch in Abschnitt III. 3.10 der Begründung eingefügt. Zudem wird der Rechenweg in der Begründung dargelegt.

Stellungnahme: Weiterhin empfehlen wir Ihnen von der Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 Gebrauch zu machen. Sollten Sie von der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7, wie in dem Rundschreiben-Nr. 1/2015 als Muster vorgeschlagen keinen Gebrauch machen, dann sind 25 % förderfähige Wohneinheiten im Durchführungsvertrag zu vereinbaren sowie zusätzlich eine dingliche Sicherung als Dienstbarkeit und Baulast zu sichern.

Abwägung: Der Empfehlung wird teilweise gefolgt. Die Schaffung von 25 % förderfähigen Wohneinheiten, entsprechend der Berechnungsmethodik zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, wird im Durchführungsvertrag vereinbart und über eine dingliche Sicherung als Dienstbarkeit gesichert. Eine textliche Festsetzung wird hierfür als nicht notwendig erachtet.

Stellungnahme: Anmerkungen zum Berechnungstool:

Die pauschalen Kosten für Kita- und Grundschulplätze sind gemäß Schreiben vom 20.10.2016 anzupassen. Sie betragen pro Kitaplatz 26.575 € und pro Grundschulplatz 39.331 €.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Das Berechnungstool wird entsprechend aktualisiert und ist Bestandteil der Anlagen zum Durchführungsvertrag.

Stellungnahme: Anmerkungen zum Entwurf des städtebaulichen Vertrags: Grundsätzlich weichen Sie in dem vorliegenden Vertragsentwurf von der Form des Mustervertrages zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ab. Die Wohnungsbauleitstelle empfiehlt, den neuen Mustervertrag vom 20.10.2016 als Grundlage für den städtebaulichen Vertrag zu verwenden. Dies erleichtert die Vergleichbarkeit und ermöglicht Ihnen eine schnellere Prüfung, ob notwendige Regelungen für einen rechtsicheren Vertrag getroffen werden. Generell kann die WBL lediglich Überarbeitungshinweise zum städtebaulichen Vertrag geben. Die Prüfung auf Rechtssicherheit obliegt dem jeweiligen Bezirksamt als Vertragspartner.

Abwägung: Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Grundlage für die Erarbeitung des Durchführungsvertrages ist der Muster-Durchführungsvertrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen/SenSW) vom 13.02.2013, welcher um die wesentlichen Regelungsinhalte zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergänzt wurde. Die Erarbeitung des Durchführungsvertrages erfolgte in enger Abstimmung mit der für die Prüfung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zuständigen Fachaufsicht SenSW II C.

Stellungnahme: Der städtebauliche Vertrag ist vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB abzuschließen.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 (Beschluss über die Rechtsverordnung) abzuschließen.

13. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - VIII D 25, 14.03.2017, 28.03.2017 und 23.05.2017

Stellungnahme: Gegen das Vorhaben an sich bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings besteht im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung noch wesentlicher Klärungsbedarf.

Anhand der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsversickerung lässt sich nicht abschließend beurteilen, ob die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist (s. Anlage 7 zum Durchführungsvertrag).

Auf Grund der im Planmaterial dargestellten Altlastensituation ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung für das Plangebiet nicht anwendbar.

Ich empfehle, die Unterlagen der Studie um folgende Angaben bzw. Darstellungen zu ergänzen:

- Schnittdarstellungen der Versickerungsanlagen mit Darstellung des z.e.mHGW,
- hydraulische Berechnungen für die Versickerungsanlagen inklusive des Nachweises der Versickerungsrate, die für die Auslegung der Versickerungsanlagen angenommen wurde,
- Abstimmungen mit den BWB über die Einleitung des Niederschlagswassers vom Bereich TEG 7 in den Regenwasserkanal,
- Beurteilung der Versickerungsmaßnahmen durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Ergänzendes Schreiben vom 28.03.2017:

Zu dem o.g. Schreiben nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) und das Ref. VIII E (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) wie folgt Stellung:

Inhaltlich verweise ich auf meine Stellungnahme vom 14.03.2017.

Entwässerungstechnische Fragen sind Gegenstand des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens, allerdings empfehle ich die Umsetzbarkeit des Entwässerungskonzeptes durch die zuständige Bodenschutzbehörde bestätigen zu lassen bzw. von den Berliner Wasserbetrieben eine Zustimmung über die mögliche Ableitungsmenge in den Regenwasserkanal einzuholen. Nur unter den genannten Voraussetzungen wäre die Entwässerung des Plangebietes als gesichert anzusehen.

Ergänzendes Schreiben vom 23.05.2017:

Zu den nachgereichten Unterlagen zur Entwässerung des Plangebietes nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) wie folgt Stellung:

Die Entwässerung des Plangebietes kann als grundsätzlich gesichert angesehen werden, wenn den Anforderungen der bezirklichen Bodenschutzbehörde gefolgt wird und sichergestellt ist, dass die Versickerung nur über Böden mit Z 0 Klassifizierung erfolgt (s. Schreiben Bezirksamt Lichtenberg Fr. Pecher vom 22.03.2017). Zur Umsetzung der Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes ist jedoch für das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren festzustellen: Die mit E-Mail vom 15.05.2017 nachgereichten Unterlagen lassen noch immer keine abschließende Stellungnahme zu. Folgende Unterlagen sind nachzureichen:

- Darstellung des z.e. mHGW bei den Schnittzeichnungen der Mulden (Hinweis: dieser ist nicht gleich dem maximalen Grundwasserstand)

- Nachvollziehbare und lesbare hydraulische Berechnungen für die Versickerungsanlagen (neben der Versickerungsrate auch Angaben zur Jährlichkeit bei der Bemessung der Mulden nach DWA-138).

Abwägung: Den Anregungen wird gefolgt. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für die Beseitigung der bestehenden Bodenverunreinigungen wird gemäß der Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes im Durchführungsvertrag geregelt. Zu diesen Maßnahmen gehört auch die vollständige Entfernung der Aufschüttungshorizonte im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen (siehe Stellungnahme 2). Das Versickerungskonzept wird entsprechend den Hinweisen angepasst. Dabei werden auch die Vorgaben der Berliner Wasserbetriebe berücksichtigt. Dem Vorhabenträger wurde seitens der Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 11. April 2017 mitgeteilt, dass - soweit Regenwasser eingeleitet werden soll - maximal 44 l/s in den Regenwasserkanal eingeleitet werden können. Das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird parallel zum Baugenehmigungsverfahren weitergeführt.

14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C, 23.03.2017

Stellungnahme: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB Stadt 11 A4 6142 (4-59 VE) vom 13.02.2017, eingegangen am 14.02.2017

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt. Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Plan sowie die schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller M123358/01 vom 28.12.2016 und die Verkehrliche Untersuchung des Bauvorhabens Genslerstraße 17 (Bebauungsplan 11-114 VE) in Berlin-Lichtenberg des Büros Setzpfandt vom 11.08.2016.

Lärminderungsplanung

Den Belangen der Lärminderungsplanung wird unter anderem durch die lärmabschirmende, riegelförmige Baukörperstellung und die textliche Festsetzung 7 bezüglich der Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben entsprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung bezüglich Verkehrslärm (in Abschnitt 3.5.1 Verkehrslärm) eine vorsorgliche Berücksichtigung der verkehrlichen Entwicklung durch die Bebauung weiterer Grundstücke des Geländes zwischen Freienwalder Straße, Genslerstraße, Werneuchener Straße und Goeckestraße als Gegenstand der Abwägung erwägt werden sollte.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Von dem geplanten Vorhaben gehen keine weiteren Auswirkungen auf die Umgebung aus. Die Auswirkungen weiterer Vorhaben im Umfeld auf das Vorhaben Genslerstraße 17 und die Umgebung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 11-114 VE. Vorsorglich wurde jedoch bereits eine Entwicklung des Grundstücks Genslerstraße 14-15 zu Wohnzwecken sowie des Grundstücks Freienwalder Straße 12 zu Hotel- und Wohnzwecken in die schalltechnische Betrachtung einbezogen. Zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen für das Vorhaben und auch die Umgebung ergeben sich daraus nicht. Die schalltechnische Untersuchung wurde klarstellend ergänzt. Da die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB (A)) an allen Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Vorhabens deutlich unterschritten bleibt, können die geringfügigen, teilweise allenfalls rechnerisch nachweisbaren, Erhöhungen als nicht abwägungserheblich und zumutbar angesehen werden.

Stellungnahme: Zudem möchte ich darauf hinweisen, dass in die Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung bezüglich Verkehrslärm (in Abschnitt 3.5.1 Verkehrslärm) stärker einfließen sollte, dass in der Genslerstraße der Fahrbahnbelag nördlich der Lichtenauer Straße auf Pflaster wechselt. Dies wäre meiner Einschätzung nach beispielsweise dadurch möglich, dass die

Betrachtung der schutzbedürftigen Bebauung in der Nähe des Wechsels des Fahrbahnbelags in der Genslerstraße" wie z.B. das Wohnhaus Lichtenauer Straße 2, in die Abwägung eingestellt wird.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Der Immissionsort Lichtenauer Str. 2 wird in die schalltechnische Untersuchung einbezogen. Die bereits durchgeführte Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass auch unter Einbeziehung des Immissionsortes Lichtenauer Straße 2 Konfliktlösungsansätze auf Grund nicht zu erwartender Konflikte aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich sind.

Stellungnahme: Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm von IX C 14 zu beachten:

Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Plan sowie die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller M123358/01 vom 28.12.2016.

Durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll es ermöglicht werden, auf einer vormals gewerblich genutzten Fläche Wohnbauten zu errichten. Die Planfläche befindet sich in einem Gebiet, das im Norden und Westen von gewerblich genutzten Flächen umgeben ist. Im Süden schließt ein Motel an und im Osten begrenzt nach der Genslerstraße Wohnbebauung die Planfläche.

Relevante anlagenbedingte Geräuschimmissionen wirken von den Gewerbeflächen und dem Motel aus auf das geplante Wohngebiet ein. In o.g. Schalltechnischer Untersuchung wird neben dem Verkehrslärm auch der gewerblich verursachte Lärm betrachtet. Auf S. 14 der Untersuchung wird dargestellt, dass während der Ortsbesichtigung keine Geräusche von haustechnischen Anlagen des Motels wahrgenommen wurden und die Anfahrtstrecke der Busse in Richtung des Plangebietes gut abgeschirmt ist. Daraus wird geschlossen, dass das Motel keinen relevanten Lärm im Plangebiet verursacht.

Diesem Schluss kann nicht gefolgt werden, weil die haustechnischen Anlagen auf dem Gebäudedach in den oberen Etagen der geplanten Wohnbebauung auch dann Relevanz erlangen können, wenn sie ebenerdig nicht wahrnehmbar sind. Des Weiteren wurden die nördlich des Hotels befindlichen Stellplätze nicht betrachtet. Sollten dort auch Busse parken, ist ggf. erhebliches Konfliktpotential vorhanden. Die Untersuchung ist diesbezüglich zu ergänzen.

Hinsichtlich der Verladearbeiten der Betriebe Nordpal, Thomas Philipps und Wilkö wird ein Schallleistungspegel von je 100 dB(A) über 20 min angesetzt. Dieser Ansatz erscheint weitgehend plausibel, sollte jedoch in Relation zu den Ergebnissen der entsprechenden Hessischen Untersuchungen gesetzt werden. Dies ist zu ergänzen.

Für die Maximalpegelbetrachtung der Gewerbeflächen wird ein Schallleistungspegel von 108 dB(A) für die Betriebsbremse der LKW in Ansatz gebracht. Es werden nicht die Maximalpegel, die durch die Verladung verursacht werden, betrachtet. Da diese höher sind und die Ladeflächen keinen wesentlich größeren Abstand zu der geplanten Wohnbebauung aufweisen als die Fahrwege, ist deren Betrachtung zu ergänzen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Die haustechnischen Anlagen auf dem Dach des Hostels sowie die Anlieferungs-/Stellplatzsituation einschließlich der Busstellplätze werden in die schalltechnische Untersuchung einbezogen. Ebenso werden die Verladearbeiten der angrenzenden Gewerbebetriebe in Relation zu den Ergebnissen der hessischen Untersuchungen gesetzt und die Maximalpegel, die durch die Verladung verursacht werden, betrachtet.

Die Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung hat gezeigt, dass durch die o.g. Betrachtungen keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend fortgeschrieben.

15. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - X C 2, 07.03.2017

Stellungnahme: Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

X F 1, X OI, X OS, X OW

X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, 20.03.2017

Stellungnahme: Der Geltungsbereich des vorliegenden V&E Planverfahrens ist Teil des Ende 2014 vorgestellten B-Planverfahrens 11 - 104. Zu diesem Planverfahrens hatte ich mich dahingehend geäußert, dass gegen eine Wohnnutzung auf dem aktuell in Rede stehenden Grundstück Genslerstraße 17 aus wirtschaftspolitischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen, sofern die angrenzend vorhandenen Gewerbebetriebe "weiterhin über den bloßen Bestandsschutz hinaus vor Ort verbleiben können. Entsprechend ist im geplanten WA durch bauliche und oder technische Vorgaben die angrenzende gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen" - vgl. Anlage, Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe bestehen gegen die Ziele des V&E Planverfahren 11-114 VE (Errichtung von Wohnen .und Kita) keine Bedenken.

Nachrichtliche Wiedergabe der Anlage: Stellungnahme BP 11-104 v. 09.12.2014

Die derzeitigen Nutzungen innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens 11 - 104 zeichnet sich aus durch:

- *Wohnen entlang der Goeckestraße,*
- *Wohnen (incl. Wohnheimnutzung) entlang der Werneuchener Straße,*
- *Brachen auf den Grundstücken Genslerstraße14-17 sowie*
- *Gewerbenutzungen (Büros / Ateliers) auf den Grundstücken Genslerstraße 13-13A sowie Freienwalder Straße 12-14 (mit z. T. ungenutzten Hallenbauten).*

Der Innenbereich des vorgesehenen Geltungsbereichs wird genutzt durch Einzelhandel, Fachmarkt Fliesenhandel sowie Palettenlager/-vermietung Vor diesem Hintergrund bestehen keine Bedenken gegen eine WA-Festsetzung entlang der Goecke- und Werneuchener Straße, sowie einer beabsichtigten Wohnbebauung auf den Grundstücken Genslerstraße 14-17, sofern die vorhandenen gewerblichen Nutzungen weiterhin über den bloßen Bestandsschutz hinaus vor Ort verbleiben können. Entsprechend ist im geplanten WA durch bauliche und oder technische Vorgaben die angrenzende gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

Neben den o.g. gewerblich genutzten Innenflächen sind die gewerblichen Nutzungen Genslerstraße13-13A/Freienwalder Straße 12-14 verbindlich zu sichern. Ein weiteres Heranrücken von Wohnen an die vorhandene Büro- und Ateliernutzung erscheint unter Vermeidung von potenziellen Konflikten nicht sinnvoll.

Bei entsprechender Berücksichtigung entspricht die Variante 3 den wirtschaftspolitischen und handelsstrukturellen Zielsetzungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung hat festgestellt, dass Beschränkungen für die bestehenden Betriebe durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht nur auf den Bestand beschränkt, aber durch die bestehende Situation und die bezirklichen Planungsziele begrenzt.

17. Landesdenkmalamt Berlin, LDA 241, 17.03.2017

Stellungnahme: Gegen den Entwurf des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA keine Einwände.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

18. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi -, 23.03.2017

Stellungnahme: Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19. Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Abteilung 111, Ref 111 B, 18.04.2017

Stellungnahme: Durch die o.g., im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungspläne werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten nicht berührt.

Hinweis: In unmittelbarer Nachbarschaft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE wird in der Werneuchener Str. 19 eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge mit einer maximalen Belegung von 381 Personen betrieben.

Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bittet darum, - bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Flüchtlingen einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Gern können wir mit Ihnen dazu in den Austausch treten. Wir sind sehr interessiert daran, standortbezogene integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der sich aus der Flüchtlingsunterkunft ergebende Bedarf an Kita- und Schulplätzen wird grundsätzlich durch die dafür zuständigen Fachämter geprüft und in den entsprechenden Entwicklungsplänen berücksichtigt.

20. Berliner Feuerwehr – Mietermanagement, 30.03.2017

Stellungnahme: Bei der Prüfung der eingereichten Unterlagen ergaben sich unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr keine zusätzlichen brandschutztechnischen Anforderungen zu den Vorgaben des Brandschutznachweises.

Ich bitte aber folgende Anmerkungen zu berücksichtigen, welche aus den Unterlagen nicht eindeutig ersichtlich sind:

"Brandschutztechnische Anregungen/Anforderungen"

1. Sollte auf dem Grundstück der zweite Rettungsweg über Mittel der Feuerwehr realisiert werden sind ergänzend die im Folgenden aufgeführten Zugänge, Zufahrten und Flächen für eine wirksame Brandbekämpfung und die Rettung von Menschen und Tieren, im Nachfolgenden "Flächen für die Feuerwehr" genannt, erforderlich. Des Weiteren ist der Nachweis über Aufstellflächen in der Genslerstraße zu führen.

Sie sind nach den "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr", Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009), zu errichten.

Für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehene Flächen müssen von der Genslerstraße aus über Grundstücksein- und -ausfahrt/en erreichbar sein. Lage und Verlauf dieser Flächen müssen jederzeit auf dem Grundstück zu erkennen sein.

Die in der nachfolgenden Liste unter "Kennung" verwandten Buchstaben haben folgende Bedeutung:

Zg Geradliniger Zu- oder Durchgang (Mindestbreite 1,25 m, in Türöffnungen bzw. geringfügigen Einengungen mindestens 1 m)

Zf Zu- oder Durchfahrt (Lichte Breite mindestens 3 m, lichte Höhe mindestens 3,50 m, in mehr als 12 m langen durch Bauteile begrenzte Durchfahrten mindestens lichte Breite von 3,50 m)

AH Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge

Weitergehende Informationen sind dem Merkblatt "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu entnehmen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt und geprüft worden. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen die Ausführung des Vorhabens auf Grundlage des geprüften Brandschutznachweises aus brandschutztechnischer Sicht unter Berücksichtigung der abgestimmten Eintragungen im Nachweis sowie Beachtung weiterer Hinweise keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme: 2. Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Straßenland sichergestellt.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

20. Berliner Feuerwehr Direktion Nord, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz, 19.04.2017

Stellungnahme: Bei der Prüfung des eingereichten Bebauungsplans und der Begründung zum Bebauungsplanverfahren 11-114 VE im Bezirk Lichtenberg ergaben sich unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr folgende brandschutztechnische Anregungen/ Hinweise:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des geplanten Wohngebietes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz (s. Pkt. 6.). Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern VU 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.

Das beiliegende Merkblatt "Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis" erklärt die Zusammenhänge nur für den Grundschutz.

Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Aufgrund unserer inoffiziellen Informationen sind im 300 m Bereich 2 Unterflurhydranten mit einer vermuteten LVU-Fördermenge von insgesamt 1.600 l/min vorhanden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BVUB).

LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden.

Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben. Ich bitte deshalb um Beachtung des beiliegenden

Merkblattes "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und "Brandschutz auf Baustellen". Befindet sich die Bebauung mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu errichten.

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3)

Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:

Gemäß des § 19 (1) "Prüfanträge und Aufgabenerledigung" der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüferin oder einem Prüfer für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.

Nach § 19 (2) prüfen Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr.

Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.

Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der

Bauverfahrensverordnung.

Zu den derzeit dargelegten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist.

(Es folgen im Schreiben entsprechende Hinweise zur Bautechnischen Prüfverordnung sowie auf einzelne Merkblätter, die hier im Einzelnen nicht wieder gegeben werden)

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines technisch erschlossenen innerstädtischen Bereichs. Gemäß Aussage der Berliner Wasserbetriebe stehen die im Bebauungsplanbereich befindlichen Trinkwasserver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Gemäß den Entscheidungshilfen der Obersten Bauaufsicht (EHB) geht die Berliner Feuerwehr in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Inneres und Sport davon aus, dass der in den DVGW- Arbeitsblättern festgelegte Brandschutz zur Löschwasserversorgung in Berlin durch die Berliner Wasserbetriebe sichergestellt wird und für Regelgebäude ausreichend ist. Der Brandschutznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt und geprüft worden. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen die Ausführung des Vorhabens auf Grundlage des geprüften Brandschutznachweises aus brandschutztechnischer Sicht unter Berücksichtigung der abgestimmten Eintragungen im Nachweis sowie Beachtung weiterer Hinweise keine Bedenken bestehen.

21. BSR – Reinigung, 22.03.2017

Stellungnahme: Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

(In der Stellungnahme werden noch allgemeine Hinweise gegeben, die im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Diese werden nicht gesondert aufgeführt).

Abwägung: Kenntnisnahme.

22. BVG, 28.02.2017

Stellungnahme: Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken.

Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Betriebliche Einrichtungen und Kabel werden von uns in diesem Bereich nicht unterhalten.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

23. BWB, 16.03.2017

Stellungnahme: Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung: Die Anregungen werden berücksichtigt. Die vorgebrachten Anmerkungen zu Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.2.7 Technische Infrastruktur ergänzt.

Stellungnahme: Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. In der Genslerstraße liegen zwei Versorgungsleitungen. Der vorhandene Hausanschluss hat derzeit den Status einer befristeten Schließung. Auf dem Grundstück gibt oder gab es eine Ringleitung, welche sich nicht im Eigentum der BWB befindet. Zu dieser Ringleitung können wir keine Aussage machen. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Abwägung: Kenntnisnahme.

Stellungnahme: In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.2.7 Technische Infrastruktur steht, dass unter Voraussetzung der Funktionsfähigkeit der Hydranten, die Löschwasserversorgung der Gebäude sichergestellt ist. Entgegen dieser Aussage möchten wir, wie schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-104, darauf hinweisen, dass Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden kann.

Abwägung: Kenntnisnahme. Gemäß den Entscheidungshilfen der Obersten Bauaufsicht (EHB) geht die Berliner Feuerwehr in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Inneres und Sport davon aus, dass der in den DVGW- Arbeitsblättern festgelegte Grundschutz zur Löschwasserversorgung in Berlin durch die Berliner Wasserbetriebe sichergestellt wird und für Regelgebäude ausreichend ist. Der Brandschutznachweis für das geplante Vorhaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt und geprüft worden. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen die Ausführung des Vorhabens auf Grundlage des geprüften Brandschutznachweises aus brandschutztechnischer Sicht unter Berücksichtigung der abgestimmten Eintragungen im Nachweis sowie Beachtung weiterer Hinweise keine Bedenken bestehen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme: Der vorhandene Schmutzwasserkanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung: Kenntnisnahme.

Stellungnahme: Der vorhandene Regenwasserkanal steht aufgrund seiner begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straße zur Verfügung. Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Dies gilt sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Straßen und Plätze. Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorhabenträger wurde seitens der Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 11. April 2017 eine Einleitbeschränkung von maximal 44l/s mitgeteilt, die im Rahmen des Versickerungskonzeptes berücksichtigt wird. Das Versickerungskonzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Stellungnahme: Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Sofern das Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen.

(In der Stellungnahme werden noch allgemeine Hinweise gegeben, die im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Diese werden nicht gesondert aufgeführt).

Abwägung: Kenntnisnahme.

24. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 15.03.2017

Stellungnahme: Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns erneut zu der Planung. Der Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 29. Oktober 2015.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

25. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, 13.03.2017

Stellungnahme: Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme: Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs.1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung ergänzender Flächen für Versorgungsanlagen bzw. -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB ist nicht notwendig, da diese auch in den Baugebieten untergebracht werden können.

Stellungnahme: Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind Herr Radan, Tel.-Nr.: (030) 8844 2325 und Hr. Zickert, Tel.-Nr.: (030) 8844 2326, Fax: (030) 8844 2300.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

26. IT - Dienstleistungszentrum Berlin, 10.03.2017

Stellungnahme: Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind. Bemerkungen: Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, bestehen keine Einwände. Unsere 2-zügige Trasse befindet sich in der Straßenverkehrsfläche. (Siehe Anlage)

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

27. IHK Berlin – Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung, 27.03.2017

Stellungnahme: Allgemein begrüßen wir die Entwicklung des derzeit ungenutzten Bereichs. Zur Festsetzung einer Wohnnutzung im Sinne des Vorhabenbezogenen B-Plans 11-114 VE merken wir jedoch an, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld (hier insbesondere die Hotelnutzung sowie das Bestandsgewerbe westlich des Plangebiets) nicht durch die vorgesehenen Wohnnutzungen im Bestand gefährdet werden dürfen.

Daher regen wir an, den gesamten Bereich (ehemals B-Plan 11-104) in die Gebietskategorie eines Mischgebiets einzuordnen. In dieser Kategorie besteht für die weiteren Entwicklungen die größtmögliche Flexibilität und auch das hier bezeichnete Wohnbauvorhaben ließe sich wie geplant realisieren.

Abwägung: Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist nicht zielführend, da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren die Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens planungsrechtlich gesichert werden soll, welches einen hohen Wohnanteil vorsieht. In Mischgebieten hingegen wird eine etwa gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt.

Die Belange der angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden gleichwohl berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung hat festgestellt, dass Beschränkungen für die bestehenden Betriebe durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Stellungnahme: Weiterhin möchten wir auf die ohnehin angespannte Parkplatzsituation im Umfeld des Plangebiets hinweisen. Wir begrüßen daher die in der Planung vorgesehenen Stellplatzflächen.

Diese sollten in der Quantität ausreichend für die zukünftigen Bewohner und Nutzer (KITA Hol- und Bringeverkehr) ausreichend bemessen sein, um den Parkdruck im Umfeld (Hotel und Gedenkstätte) nicht noch weiter zu verschärfen. Wir bedanken uns für die Einbeziehung in das Verfahren, bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben sieht die Errichtung von ca. 51 Stellplätzen vor. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen besteht lediglich für Behindertenstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Seitens der Fachbehörden wurden keine verkehrlichen Anregungen zu der geplanten Stellplatzversorgung geäußert und das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Die geplante Stellplatzversorgung wird als ausreichend bemessen angesehen.

28. Vattenfall Europe Business Services GmbH – Real Estate Management Berlin, 24.03.2017

Stellungnahme: In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Loth, Tel.-Nr. 030/49202 - 22 96 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 70 20 33.

Die beigefügte Richtlinie "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" ist genau zu beachten.

Abwägung: Kenntnisnahme.

29. Vattenfall Europe Wärme AG, Kundenprojekte, 30.03.2017

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft.

In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Im Planungsgebiet vorhandene Fernwärmetrassen befanden sich zu keinem Zeitpunkt im Eigentum der Vattenfall Europe Wärme AG. Wir bitten Sie daher, Ihre Ausführungen zum Trassenbestand im Punkt 2.7, Technische Infrastruktur des Bebauungsplanes entsprechend unserer Aussage zu ändern. Die Vattenfall Europe Wärme AG ist bestrebt, die geplante Wohnbebauung an das vorhandene Fernwärmenetz im Kreuzungsbereich Genslerstraße, Liebenwalder Straße anzuschließen. Für Rückfragen zu Neuanschlüssen steht unser Bereich Kundenbetreuung gern zur Verfügung.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

30. Gemeinde Ahrensfelde, 02.03.2017

Stellungnahme: Im Rahmen unserer Zuständigkeit als Nachbargemeinde äußern wir uns gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorliegenden Planentwurf. Die Belange der Gemeinde Ahrensfelde werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Es liegen jedoch Anregungen und Hinweise vor, die in den Bebauungsplan und seine Begründung sowie den Durchführungsvertrag einfließen werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Aspekte:

- Fortschreibung der Begründung, insbesondere:
 - Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung bezüglich der vorgebrachten Hinweise,
 - Überarbeitung des Versickerungskonzeptes,
 - Ergänzung hinsichtlich der vorgebrachten Hinweise hinsichtlich der Bodenbelastungen,

- Ergänzung hinsichtlich der vorgebrachten Hinweise bezüglich der Freiflächenplanung.
- Änderungen im Durchführungsvertrag, insbesondere:
- Detailregelungen zur öffentlichen Zugänglichkeit von Flächen (Innenhof und Anschluss an bereits vertraglich gesicherte Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind),
 - Ergänzung der Freiflächenplanung um textliche Erläuterungen mit Detailregelungen zu den öffentlichen Spielplatzbereichen und zur Gestaltung und Begrünung der Feuerwehrflächen im Vorgartenbereich,
 - Detailregelungen zum Umbau des Gehwegbereichs,
 - Regelungen zur Sicherung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
 - Regelungen zu Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Bodenverunreinigungen,
 - Fortschreibung der Regelungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Berechnungsinstrument).

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 25.07.2017 das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden, der Fachverwaltungen des Senats, des Bezirks sowie der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (BA-Beschluss-Nr.: 8/114/2017).

8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans 11-114 VE wurde in der Zeit vom 27. März 2017 bis einschließlich 27. April 2017 im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Raum 2.1304, Haus 2, Alt-Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8 bis 18 Uhr und Freitag von 8 bis 13 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einzusehen. Zudem konnten die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf auch im Internet eingesehen werden. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 24. März 2017 in der Berliner Tageszeitung „Berliner Zeitung“ und im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 17. März 2017 hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist wurde im Fachbereich Stadtplanung von 1 Bürger/-in Einsicht in die Planung genommen, insgesamt eine Stellungnahme eingegangen (aufgrund der Einsichtnahme).

Die Stellungnahme mit dem Ergebnis der Prüfung und Abwägung ist nachfolgend aufgeführt:

1. Rechtsanwälte für die Eigentümer der Grundstücke Genslerstraße 59 und 60, 26.4.2017

Stellungnahme: Unsere Mandanten sind Eigentümer der dem Vorhabengrundstück gegenüberliegenden Grundstücke Genslerstraße 59 und 60 und haben hier auch ihren Wohnsitz. Vor diesem Hintergrund nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf.

Zunächst liegen dem Bebauungsplanentwurf nicht unerhebliche Fehler bei den für die Beurteilung benannten Ausgangswerten zu Grunde (A.). Dessen ungeachtet weist der Bebauungsplanentwurf aber in jedem Fall ganz erhebliche Abwägungsmängel auf (B.), die seiner späteren Wirksamkeit in der vorgesehenen Gestalt entgegenstehen.

A.

I. Zunächst bestehen hier bereits Zweifel hinsichtlich der angegebenen Größe des Baugrundstücks.

Während die übrigen zeichnerischen Werte grundsätzlich nachvollzogen werden konnten, konnte für die Größe des Baugrundstücks aus der Zeichnung nur eine Fläche von 7.445,36 m² ermittelt werden.

Hierzu sind eine Grundstückslänge (Nord-Süd-Achse) von 92,47 m bzw. 92,55 m mit der Breite (Ost-West-Achse) von 81,49 m multipliziert worden, was bereits eine Fläche von nur 7.538,64 m² ergeben hat. Abzüglich der abgeschnittenen Teilfläche im südwestlichen Grundstücksbereich von ermittelten 93,28 m² (= 7,48 m x 12,27 m) ergibt sich eine Grundstücksfläche von benannten nur 7.445,36 m².

Dies führt bei Einhaltung der GFZ von 1,65 zu einer Geschossfläche von 12.284,84 m².

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angabe der Grundstückgröße von 7.631 m² stammt aus dem Flächennachweis zum Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs und entspricht den Angaben aus dem Kataster sowie aus dem Grundbuch. Wie sich aus Seite 23 und Seiten 25 ff der Begründung ergibt, wird die GFZ durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche von 12.700 m² bei 1,66 liegen und die Zulassung dieser GFZ umfassend abgewogen.

Stellungnahme: II. In keiner Weise nachvollziehbar ist die Darstellung, dass für das neue Vorhaben das als Großkantine genutzte Bestandsgebäude mit einer Größe von immerhin 64 m x 41 m beseitigt würde (vgl. S. 6). Die im Plan zeichnerisch wohl zutreffende Darstellung des vorhandenen Gebäudes zeigt Gebäudemaße von gerade einmal 42,8 m x 37,1 m. Damit weicht hier für die Neubebauung nicht ein Gebäude mit einer Grundfläche von 2.624 m², sondern von gerade einmal 1.587,88 m².

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Die Angabe in der Begründung wird korrigiert. Das bestehende Gebäude hat gemäß Flächennachweis zum Lageplan eine Größe von 1.591,10 m². Daraus ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die weiteren Flächenermittlungen.

Stellungnahme: III. Gleichermäßen irrig ist die textliche Angabe der Größe einer Vorgartenzone mit 466 m² (vgl. S. 27). Zwar ergibt schlicht die gesamte Länge des Grundstücks (93,28 m) und die vorgesehene Breite des Vorgartenbereichs von 5 m rechnerisch diesen Wert. Aber ein Abzug für die Zufahrten und Eingänge wird, obwohl die Grundlagen dafür im Wesentlichen bekannt sind, in Zahlen nicht vorgenommen. Hier dürften für den westlichen Einfahrtsbereich (vgl. S. 39) die gesamte westliche Vorgartenfläche neben dem Gebäude mit etwa 52 m² entfallen. Für den geplanten Rettungsweg (vgl. S. 27) entsprechend die nördlich des Hauses liegende Vorgartenfläche von 29 m². Terrassen und Eingangsbereiche überdecken in der Zeichnung 64 m². Der grüne Vorgartenbereich erreicht damit gerade einmal eine Fläche von 321 m², wird aber zahlenmäßig beinahe um die Hälfte größer angegeben. Damit lässt sich auch keinesfalls in Einklang bringen, dass der Vorgartenbereich von einer Bebauung, soweit wie möglich, freigehalten wird (vgl. S. 29). Überdies werden in den Grünstreifen, auf den für die Zulässigkeit des Vorhabens ganz maßgeblich abgestellt wird, in massivem Umfang Balkone hereinragen.

Die Größe des Vorgartenbereichs ist hier auch von besonderer Bedeutung; wird er doch mehrfach angeführt, einmal um einen Ausgleich für die Überschreitung der Geschossflächenzahl und die Baulänge von 50 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu schaffen (vgl. S. 27, 38), des Weiteren um die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts (vgl. S. 51) auszugleichen, aber auch um - auf nur fünf Metern - den Wegfall des höhenmäßig gestaffelten Anstiegs zur Genslerstraße zu kompensieren (vgl. S. 38); dann noch um den Ausgleich von fehlenden Grünflächen zu schaffen (vgl. S. 54) und den nach dem Flächennutzungsplan für Berlin vorgesehenen Grünstreifen zu gewährleisten (vgl. S. 23, 29, 45).

Im Ergebnis kann dieser kleine und dazu mehrfach durchbrochene und an vielen Stellen überdeckte Grünstreifen im Verhältnis zur Massivität des Baukörpers tatsächlich keinerlei relevante Wirkung mit Blick auf die Herstellung eines Grünstreifens in der Genslerstraße entfalten. Allenfalls eine gestalterische Aufwertung des Hauses kann hierin liegen. Aber die Herstellung einer planungsrechtlich relevanten Grünfläche erfolgt damit zweifellos nicht, wie die Begründung zum Bebauungsplan aber intensiv glauben machen will.

Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Vorgartenzone hat, unabhängig von ihrer Gestaltung eine Größe von 466 m². Dass diese Fläche nicht gleichzusetzen ist mit der gärtnerisch anzulegenden und zu bepflanzenden, ist richtig, da Zuwegungen zum Gebäude sowie Zufahrten auf das Grundstück für die Erschließung erforderlich sind. Das kommt auch in der textlichen Festsetzung zu den Pflanzmaßnahmen zum Ausdruck, die zum einen die Flächen unterhalb von Balkonen nicht umfasst und zum anderen explizit nicht für Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen gilt. Die genaue Flächenzuordnung erfolgt erst im Zuge der Ausführungsplanung. Dabei wird die Zufahrt voraussichtlich eine Breite von 5,5 m erhalten. Der ebenfalls 5,5 m breite, jedoch teilbegrünte Rettungsweg nördlich des Gebäudes wird lediglich auf einer Breite von ca. 2 m befestigt. Ein weiterer ca. 2 m breiter Fußweg erschließt den Zugang des straßenbegleitenden Gebäudeteils. Nach Festsetzung Nr. 11 sind Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dies entspricht der Funktion des Vorgartens, indem hierdurch sichergestellt wird, dass die natürlichen Bodenfunktionen möglichst wenig eingeschränkt werden und die Baudichte teilweise kompensiert wird. Die Fläche zum Anpflanzen ist ca. 412 m² groß. Die erforderlichen Feuerwehraufstellflächen werden zwar von der Festsetzung zum Anpflanzen nicht erfasst, aber dennoch begrünt. Dies wird über den Durchführungsvertrag abgesichert. Terrassen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Dies ergibt sich aus der Festsetzung Nr. 4, in die Terrassen nicht einbezogen sind. Zwar ragen die Balkone 2,2 m tief in die Vorgartenzone hinein. Sie beeinflussen aufgrund des gegebenen Luftraumes die Fläche des Vorgartens jedoch deutlich weniger als ebenerdige Bauteile.

Die Vorgartenzone ist zudem von besonderer Bedeutung, da sie mehrere Funktionen erfüllen soll. Sie dient als Pufferzone zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den privaten Wohnbereichen. Außerdem sieht der übergeordnete Flächennutzungsplan eine Grünverbindung entlang der Genslerstraße vor. Um auch dieser Anforderung gerecht zu werden, sieht die Planung eine mit den zuständigen Fachämtern abgestimmte Umgestaltung des bestehenden Gehwegs vor. Die Gehbahn wird verbreitert und unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze angeordnet. Die Strauchpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück erfolgen gemäß der Freiflächenplanung von der Grundstücksgrenze deutlich zurückversetzt, so dass der Gehwegbereich entlang der Straße optisch großzügiger wirkt. Dieser Streifen wird mit Rasenwabensteinen angelegt und begrünt. Er soll in Notfällen von der Feuerwehr genutzt werden können.

Die Gestaltung des Vorgartens und des angrenzenden Gehwegbereichs der Straße zu einer Grünverbindung, festgelegt in einem Durchführungsvertrag, wird von der zuständigen Fachbehörde der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sehr begrüßt.

Die Gestaltung der Vorgartenzone mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen und den zusätzlichen vertraglich zu sichernden Gestaltungsregelungen ist eine von jeweils mehreren Maßnahmen, die einen Beitrag leisten, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden und zu kompensieren. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch das geplante Vorhaben nicht erwartet, vielmehr wird der bestehende städtebauliche Missstand einer erschlossenen Gewerbebranche in innerstädtischer Lage beseitigt.

Auf die noch im Bebauungsplanentwurf 11-104 enthaltene Idee einer differenzierten, höhenmäßig gestaffelten Vorgartenbepflanzung wurde zugunsten einer offeneren landschaftsarchitektonischen Gestaltung und unter Berücksichtigung der notwendigen Feuerwehraufstellflächen verzichtet.

Planungsziel ist es, den Vorgarten soweit wie möglich von Bebauung freizuhalten und zu begrünen, was auch durch die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen gesichert wird. Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die ohne diese textliche Festsetzung auch in den nicht überbaubaren

Grundstücksflächen zugelassen werden können, sind dadurch bis auf die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Anlagen unzulässig. Über die bisherigen Regelungen hinaus, wird die Freiflächenplanung, die als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, um weitere Detailregelungen zur Gestaltung der Vorgartenzone ergänzt (textliche Erläuterung zur Freiflächenplanung). Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

Stellungnahme:

B.

Dessen ungeachtet liegen dem Bebauungsplanentwurf erhebliche Abwägungsfehler zu Grunde.

I. Das geplante Vorhaben fügt sich schon nicht in die vorhandene Bebauung ein. Wir nehmen zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst ausdrücklich Bezug auf das Schreiben unserer Mandantschaft vom 29. April 2016, das hier bislang nicht erkennbar in die Abwägung bei der Bauplanung Einfluss gefunden hat.

1. Maßstab der vorhandenen Bebauung

Neben und vertiefend zu den dort genannten Punkten ist zunächst grundlegend anzumerken, dass sich die Vorhabenplanung schon dem Grunde nach nicht an dem zutreffenden Maßstab der bereits vorhandenen Bebauung orientiert hat.

Vielmehr greift die Planung alle im Baugebiet vorhandenen Maximalwerte auf und vereint diese - allenfalls gering reduziert -- in dem geplanten Vorhaben. Damit fügt sich das Vorhaben im Ergebnis aber nicht nach Art und Maß in die vorhandene Bebauung ein. Ein Einfügen ist nicht gegeben, wenn das Vorhaben im Sinne einer "Rosinentheorie" die höchsten Einzelwerte der umliegenden Bebauung aufgreift. Das VG München führt dazu im Urteil vom 11. Mai 2015 - M 8 K 14.3076 -) aus:

"Der obergerichtlichen Rechtsprechung folgend, ist bei der Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung im Innenbereich auf die nach außen wirkenden Größen wie Grundflächen und Höhe der baulichen Anlage in ihrer Gesamterscheinung, also der Kubatur abzustellen und nicht auf die in §§ 16 ff. BauNVO enthaltenen Definitionen bzw. Kriterien, die allenfalls eine grobe Orientierungshilfe darstellen (vgl. BVerwG, U. v. 23.03.1994 - 4 C 18/92 - NvwZ 1994, 1006 ff. - juris).

Dabei verbietet sich in einer Art "Rosinentheorie", dass sich das Vorhaben zur Rahmenfestlegung an mehreren Gebäuden gleichzeitig orientiert, welche bezüglich eines dieser absoluten Faktoren einen Maximalwert darstellen und die Einzelwerte dann kombiniert werden. Ein Vorhaben kann sich also nicht gleichzeitig an der größtmöglichen Grundfläche, der höchsten Wandhöhe und/oder Firsthöhe von jeweils verschiedenen Gebäuden orientieren (st. Rspr. der Kammer, z. B. VG München, U. v. 12.12.2011 - M 8 K 11.1141 - jurisRn. 41)."

So ist es aber im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf geschehen. Nirgends im Baugebiet findet sich ein Gebäude in dieser Höhe beinahe als geschlossenes Quadrat mit einer derart intensiven Ausnutzung der Grundstücksfläche für die Wohnnutzung. So sind alle auch in der weiteren Umgebung errichteten Gebäude lediglich als straßenseitige Häuser ohne Seitenflügel errichtet. Auf keinem Baugrundstück wird die bauliche Nutzung durch Seitenflügel erhöht. So ist es erstmals im gegenständlichen Vorhaben vorgesehen. Dazu orientiert sich das Vorhaben dann nicht etwa am Mittel der festgestellten ein- bis achtgeschossigen Bebauung (vgl. S. 6), um sich einzufügen, sondern auch noch an der Höhe der zwei höchsten Einzelhäuser (Genslerstraße 18 und 13). Dabei wird in der Begründung aber nicht einmal deren tatsächliche Höhe angegeben, sondern nur deren Etagenzahl von 8 bzw. 7.

Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt und die Begründung zum Bebauungsplan um die Ergebnisse der Sonnenstandsanalyse ergänzt. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist nicht

nach § 34 BauGB zu beurteilen, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Mit diesem werden die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmt. Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Ein „sich einfügen“ des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Dennoch ist die bestehende Bebauung in die planerischen Überlegungen eingeflossen, um den Belangen des Ortsbildes Rechnung zu tragen. Aufgrund des dringenden Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum insbesondere in integrierten innerstädtischen Lagen sollen die noch vorhandenen Potenzialflächen möglichst gut genutzt werden, um auch kostengünstigen Wohnraum in solchen Lagen bereitstellen zu können und der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen. Trotz der vorgesehenen Seitenflügel hält sich das Vorhaben an den Rahmen der zulässigen Grundfläche nach der BauNVO, die bei 0,4 für allgemeine Wohngebiete liegt. Bei der vorliegenden GRZ von 0,38 sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die abweichend von der gesetzgeberischen Wertung zu negativen Auswirkungen führen könnten. Auch gegenüber dem Bebauungsplanverfahren 11-104, das ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 vorsah, erfolgt eine deutliche Reduzierung der GRZ um ca. ein Drittel. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maße der baulichen Nutzung entsprechen dem Ortsbild und tragen zur Fortentwicklung dessen bei. Für andere Grundstücke im Straßenblock wurde überschlägig eine GRZ von 0,2 bis 0,5 ermittelt (Begründung, Seite 7). Eine GFZ von 1,66 ist für das Ortsbild ebenfalls üblich, da in der Umgebung überschlägig eine GFZ von ca. 0,9 bis ca. 2,3 festgestellt werden konnte (Begründung, Seite 7). Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE ist aus den in der Begründung in Abschnitt II 3.2.1 benannten städtebaulichen Gründen erforderlich und gerechtfertigt und es wird durch die in der Begründung dargelegten Umstände und Maßnahmen sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, gemindert oder kompensiert werden.

Das Ortsbild wird geprägt von überwiegend mehrgeschossigen und großvolumigen Baukörpern im Straßenblock. Nördlich folgen auf das Plangrundstück im Straßenblock auf ein ein- und dreigeschossiges Gebäude ein vier- und ein siebengeschossiges Gebäude. Südlich befinden sich zwei achtgeschossige Gebäude. Westlich befinden sich am Blockrand drei fünfgeschossige Wohnblöcke sowie ein weiteres viergeschossiges Gebäude an. Im Blockinnenbereich sind ein- bis fünfgeschossige Gebäude vorhanden. In der sich durch ihre Nutzungsstruktur und -maße grundsätzlich von diesem Straßenblock unterscheidenden Einfamilienhaussiedlung sind ein- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden. Diese Einfamilienhaussiedlung wird durch die Genslerstraße vom Geltungsbereich des Bebauungsplans getrennt und verfügt seit jeher über ein andersartiges Ortsbild.

Stellungnahme: Nicht bekannt gemacht wird, dass das achtgeschossige Hotel dabei maximal 21,6 m (Geschosshöhe 2,70 m x 8) erreichen dürfte und damit das neue Vorhaben zwar zwei Etagen weniger aufweist, aber trotzdem bis auf weniger als zwei Meter an diese Gebäudehöhe heranreicht.

Dabei bleibt auch vollständig außer Betracht, dass die beiden Einzelhäuser als Funktionsbauten der früheren Staatssicherheit der DDR selbst Fremdkörper im Baubereich darstellen und jedenfalls nicht nach heutigen städtebaulichen Kriterien errichtet wurden.

Zur (nicht-)prägenden Wirkung dieser Funktionsbauten hatte unsere Mandantschaft in ihrem Schreiben vom 29. April 2016 bereits zutreffend ausgeführt:

"Soweit Herr Fritsche auf das südlich vom Vorhabengrundstück gelegene Hotel, Genslerstraße 18, sowie das nördlich gelegene Bürogebäude, Genslerstraße 13, verwiesen hat, kann dies keine andere Bewertung rechtfertigen.

Zum einen steht dies den vorgenannten Erwägungen schon dem Grunde nach nicht entgegen. Denn bisher ging von der vorhandenen Bebauung nach Westen keine abriegelnde Wirkung zum Einfamilienhausgebiet aus. Erst mit dem geplanten Vorhaben würden hier die bisherigen Belüftungs-, Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in diesem Sinne massiv nachhaltig verändert werden.

Dessen ungeachtet dienen diese Gebäude aber auch nicht der Wohnnutzung und können damit nicht Vorbild für einen Wohnpark sein. Für die Beurteilung, in welchem Umfang eine Wohnbebauung zulässig ist, können prägend im Baugebiet nur gleichgenutzte Wohngebäude herangezogen werden. Diese sind, soweit im Quartier vorhanden, mit lediglich vier Geschossen (Altbauten) oder fünf flacheren Geschosse (Neubauten) kaum höher als 13 m und liegen zudem weit weg von der Einfamilienhaussiedlung. Über das Quartier hinweg ist festzustellen, dass im gesamten anschließenden Baubereich nach Westen und Norden über die Goeckestraße zur Große-Leege-Straße hin nur Altbauten mit drei und vier Geschossen stehen und auf der anderen Seite im Osten liegt die Einfamilienhaussiedlung. Dazwischen fügt sich ein Wohnpark mit sechs Geschossen in Art und Maß nicht in die Siedlungsstruktur ein. Auch in Richtung Süden zur Landsberger Allee hin stehen zunächst noch dreigeschossige Altbauten an der Genslerstraße bzw. flachere fünfgeschossige Wohnneubauten. Das einzige höhere Gebäude ist das Hotel Kolumbus an der Genslerstraße 18, das einen anderen Nutzungszweck hat und nicht nur unter historischen Gesichtspunkten als Fremdkörper im Baugebiet anzusehen ist.

Dessen ungeachtet stellen sich Hotel und Bürogebäude an der Genslerstraße auch in ihrer Erscheinung deutlich selbst als Fremdkörper zur vorhandenen Bebauung dar und sind als Ausreißer gerade nicht gebietsprägend. Es sind Funktionsbauten früherer DDR-Ministerien, die nicht nach städtebaulichen Gesichtspunkten, sondern allein als Annex zum Stasi-Gefängnis errichtet worden sind. Solche widerrechtlichen Bauten können nach heutigen Maßstäben des Städtebaus nicht maßstabbildend sein. Daneben bildete der Bürobau Genslerstraße 13, der ursprünglich hinter der Mauer zum Stasi-Gefängnis, die über die Genslerstraße hinweg verlief, auch historisch nur eine Einheit mit dem Komplex des Stasi-Gefängnisses. Mit dem Wegfall dieser Mauer und der Wiedereröffnung der Straße kann dieser Baukörper nicht sogleich als gebietsprägend für ein Wohnungsbauvorhaben an der Genslerstraße auf der Höhe der Schleizer Straße gegenüber des Einfamilienhausgebietes sein. Es sollte städtebaulich eher das Ziel sein und macht in seiner Bausubstanz auch den Eindruck, dass dieser Baukörper aus dem Baugebiet verschwindet. Zuletzt steht noch nicht einmal fest, ob für das Hotel oder das Bürogebäude, die zuvor auf dem von den Ministerien der DDR genutzten Gelände errichtet wurden, formell die notwendigen Baugenehmigungen vorliegen.

Dessen ungeachtet wurden selbst diese Bauten nicht direkt gegenüber den auf der anderen Straßenseite liegenden Einfamilienhäusern errichtet. Allenfalls könnte das Hotel Kolumbus noch als Punktnachbar zu dem gegenüberliegenden Einfamilienhausgebiet angesehen werden. Und in jedem Fall haben selbst diese Bauten keine Fensterfronten über die anliegende Einfamilienhausumgebung zugelassen. Neu an dem geplanten Wohnpark ist damit, dass dieser mit seiner erheblichen Höhe in der vollen Breite direkt gegenüber der Einfamilienhaussiedlung liegt und mit seiner ausschließlich bodentiefen Fensterfront einen Ausblick über das Siedlungsgebiet erlaubt. Insbesondere die unmittelbar an der Straße anliegenden Grundstücke liegen quasi auf dem "Präsentierteller" und können von oben eingesehen werden. Selbst im Sommer kann eine Begrünung dem in keiner Weise ausreichend entgegen wirken. Diese ist hier im Übrigen seitens des Vorhabenträgers auch nicht im geringsten auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Im Gegenteil sieht die Planung zwar umfassend Balkone zu den Außenseiten des Vorhabens vor. Zugleich ist aber keinerlei Platz für Bäume auf dem Vorhabengrundstück vor dem geplanten Wohnpark mehr vorhanden. Von der Grundstücksgrenze soll das Vorhaben gerade nur 5 m eingerückt sein und dort wohl auch noch Parkplätze haben. Das Bauvorhaben profitiert damit nur von der umliegenden Begrünung der Nachbarn, während das Bauvorhaben selbst den Nachbarn als einheitlicher Beton-Block gegenübersteht. Dabei müssen die zum Vorhaben angrenzenden Randgrundstücke der Einfamilienhaussiedlung hinnehmen, dass die Sonne auch im Sommer bereits zum Nachmittag verschwindet. Ein Sonnenuntergang kann von diesen

Grundstücken nicht mehr gesehen werden. Die Belange der Bewohner des geplanten Bauvorhabens, die über die grünen Grundstücke hinwegsehen, sind hingegen nicht belastet.

Diese profitieren vom Grün des Einfamilienhausgebiets und nehmen diesem dabei zugleich den Ausblick. Eine Abwägung fällt hier unzulässig allein zu Lasten der Einfamilienhaussiedlung aus."

In der näheren Umgebung findet sich jedenfalls kein Wohngebäude in dieser Höhe. Die umliegende Wohnbebauung, egal in welche Richtung, ist überwiegend drei- und viergeschossig. Vor allem ist diese auch ausschließlich in Form der Straßenrandbebauung errichtet worden, wodurch zwischen den Gebäuden auch viel grüne Freiflächen verbleiben. Im Übrigen geht die Bebauung auch auf den benachbarten Grundstücken Genslerstraße 15 und 14 nicht über eine dreigeschossige (13 m) - gewerbliche - Nutzung hinaus. Im Gegensatz dazu soll hier ein Bauvorhaben gleich mit sechs Geschossen gebaut werden, das zusätzlich nicht nur Seitenflügel auf dem Baugrundstück hat, sondern als Rechteck mit einer verhältnismäßig kleinen Öffnung errichtet werden soll. Dies steht nicht bloß im Widerspruch zur umgebenden drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung, sondern stellt gerade an der Nahtstelle zwischen dem Einfamilienhausgebiet und der nördlichen Wohnbebauung mit drei und vier Geschossen keine moderate Nachverdichtung dar. Vielmehr überschreitet das Vorhaben schon die sich anschließende höhere Wohnbebauung. Erst recht schafft es damit keinen angemessenen Übergang von einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung hin zu einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung. Das Vorhaben ragt in dieser Betrachtung wie ein Hügel hervor.

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal deutlich herauszustellen, dass die Geschossflächenzahl im Planentwurf mit 1,66 am Maßstab der BauNVO, die hier für ein allgemeines Wohngebiet eine GFZ von 1,2 vorsieht, mit 37,5 % bereits massiv und nicht nur leicht überschritten ist. Dazu kommt das Staffelgeschoss. Sinn und Zweck der Festlegung einer Geschossflächenzahl ist allein die Begrenzung der Nutzungsintensität. Hierfür ist es nicht relevant, ob die Nutzung durch ein Vollgeschoss oder Staffelgeschoss zu Stande kommt. Daher sollte schon aus Gründen der Transparenz klar festgelegt werden, dass die Fläche des Staffelgeschosses mitgerechnet wird, woraus sich hier eine Geschossflächenzahl von 1,86 (Geschossfläche 14.200 m²) ergäbe. Die maximal zulässige GFZ ist damit mit 55 % ganz erheblich überschritten.

Dass das Vorhaben auch tatsächlich eine im Baugebiet bislang unbekannte Nutzungsintensität aufweist, zeigt auch die Beurteilung des Gutachterausschusses für Grundstücke. Maßgeblicher Kartenauszug liegt an (Anlage A1). Für die unmittelbar an das Einfamilienhausgebiet angrenzenden Wohnbereiche wird eine GFZ von 1,0 ausgewiesen, Selbst weiter abliegende 11-geschossige Plattenbausiedlungen sind so weitläufig errichtet, dass für deren Baubereich eine GFZ von 1,0 festgestellt wurde. Noch entferntere Baubereiche haben dann höchstens eine GFZ von 1,5. Das Vorhaben kombiniert nun alle Maximalwerte der vorhandenen Bebauung auch unbenommen von deren abweichenden Nutzung nun für das Wohnen. Maximale Grundfläche wird mit maximaler Höhe zum Wohnen vereint. Es wird sowohl eine Ausnahme in der Geschossflächenzahl als auch bei der Gebäudelänge gewährt. Damit kommt es hier zu einer massiven gebietsuntypischen Bebauung. Das Vorhaben löst zweifellos bodenrechtliche Spannungen aus.

Dies gilt dann erst recht mit Blick auf das unmittelbar angrenzende Einfamilienhausgebiet. Die geringste Bebauung in dem Baubereich wird unmittelbar gegenüberliegend mit der höchsten baulichen Ausnutzung konfrontiert. Eine moderate Nachverdichtung kann hierin nicht gesehen werden. Im Gegenteil löst das Vorhaben eine unerträgliche Wirkung auf das angrenzende gartenstädtische Baugebiet aus. Als 20 m hoher Block fast an der Grundstücksgrenze stellt sich das Vorhaben als rücksichtslos gegenüber der vorhandenen Bebauung im Einfamilienhausgebiet dar. Es wurde keinerlei Maßnahme ergriffen, hier einen angemessenen Übergang zu einer ansteigenden Bebauung zu schaffen. Das Vorhaben gewährt nicht den notwendigen Sozialabstand zu einer gartenstädtischen Nutzung. Entsprechend lässt sich eine derartige Konfliktsituation auch in entfernteren Baubereichen nirgends finden. Im Gegenteil werden die Anforderungen an den Sozialabstand durch eine große Terrassenfläche für alle Mieter auf dem Dach des Hauses nun noch einmal erhöht (vgl. S. 28), abermals ohne jeden Ausgleich dafür zu schaffen.

Hinzu kommt, dass bereits im gegenständlichen Bebauungsplan die Erweiterung einer solchen Bebauung in nördlicher Richtung an der Genslerstraße vorgesehen ist (vgl. S. 33). Ein ganzer Zug von hohen Wohnkomplexen steht nach diesen Planvorgaben dem Einfamilienhausgebiet als geschlossene Wand gegenüber.

Auch die unterschiedliche Nutzungsintensität der angrenzenden Baugebiete macht den viel zu starken, nicht angemessenen Unterschied deutlich. Grundstücke einer Einfamilienhaussiedlung mit einer GFZ von 0,2 bis 0,4 stehen dann einem Grundstück - später mehreren - mit einer GFZ von 1,66 richtigerweise mit einer GFZ von 1,86 unmittelbar gegenüber. Dieses profitiert mit seiner intensiven Bebauung mit Abstandsflächen bereits auf den öffentlichen Verkehrsflächen einseitig vom Grün des angrenzenden Einfamilienhausgebiets, dessen Belange demgegenüber - allein zu Gunsten der wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers - überhaupt nicht berücksichtigt werden. Dabei genießt das Einfamilienhausgebiet die privilegierte und vom Bestandsschutz geschützte Position.

Eine gerechte Ausnutzung benachbarter Baubereiche wird nicht geschaffen. Im Gegenteil lässt die extensive Bebauung des Grundstücks gerade keinen Raum, die Überschreitungen der Nutzungsintensität ansatzweise ausreichend auszugleichen. Gemessen an der Erheblichkeit der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Ausgleichsmaßnahmen, wenn überhaupt als solche zu bewerten, in jedem Fall absolut unzureichend. Diese werden zwar floskelhaft in der Begründung benannt. Deren tatsächlicher Umfang hat planerisch jedoch kein Gewicht.

Nach alledem wäre vorliegend im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine dreieinhalbgeschossige Bebauung planerisch angemessen. Bei einer GRZ von 0,4, damit einer Grundfläche des Hauptgebäudes von 3.052,40 m², wäre danach eine Geschossfläche von 10.683,40 m² möglich. Die sich daraus ergebende GFZ von 1,4, die schon deutlich über den Vorgaben der BauNVO liegt, stellt das höchst zulässige Maß einer angemessenen Nachverdichtung dar. Selbst die weiter abliegende vorhandene höhere Wohnbebauung weist keine höheren Werte auf. Ein Vorhaben in der Genslerstraße mit einer GFZ von 1,4 wäre mit gestalterischen Maßnahmen in gestaffelter Höhe gegenüber dem vorhandenen Einfamilienhausgebiet möglicherweise noch in Einklang zu bringen. Dies wäre das zutreffend festzusetzende Höchstmaß der baulichen Nutzung. Aber jede intensivere Bebauung würde eindeutig allein die Interessen des Bauherren oder der Stadtplanung an einer maximalen Bebauung übergewichten.

Abwägung: Gemäß dem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs beträgt die Höhe des Hotelgebäudes 80,40 m üNN. Für das Vorhaben ist eine maximale Höhe von 77,0 m üNN festgesetzt, sodass dieses jedenfalls um 3,4 m niedriger ist als das direkt angrenzende Gebäude. Die zulässige Geschosszahl von 5 nimmt die Geschosszahl der im Straßenblock vorhandenen Wohngebäude auf und unterschreitet die Vollgeschosszahl des unmittelbar benachbarten Hotelgebäudes um 3.

Die vorhandenen Gebäude sind auch nicht deshalb aus der Betrachtung auszuklammern, weil diese ehemals Stasi-Funktionsbauten waren. Unabhängig von ihrem ursprünglichen Nutzungszweck gehören diese Gebäude zum gegebenen Ortsbild und beeinflussen dieses. Sie sind auch nicht etwa deshalb unbeachtlich, weil sie als Fremdkörper anzusehen wären. Aufgrund ihrer Größe, Zahl und Ausdehnung haben diese wesentlichen Einfluss auf die Gestalt des Ortsteiles.

Die bisherigen Belüftungs-, Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden zwar geändert. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Grundstücke des Einfamilienhausgebietes ist jedoch auch weiterhin sichergestellt. Die Abstandsflächen zur Genslerstraße liegen zu großen Teilen auf dem Baugrundstück selbst und nur und zu kleineren Teilen im Gehwegbereich des öffentlichen Straßenlandes. Die Mitte des öffentlichen Straßenlandes, bis zu der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln liegen können, wird bei Weitem nicht erreicht. Darüber hinaus beträgt der Abstand zwischen der Außenwand des Vorhabens und den gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen ca. 25 m, was abstandsflächenrechtlich eine mehr als dreimal so hohe bzw. dreimal näher an diese Grundstücke heranrückende Bebauung zulassen würde.

Obwohl die erforderlichen Abstandflächen einzuhalten sind, wurde eine Sonnenstands-Untersuchung erstellt, um zu prüfen, inwieweit die gegenüberliegenden Grundstücke von dem geplanten Vorhaben betroffen sind. Dazu wurde die Verschattung durch das geplante Gebäude am 20. März, am 20. Juni und am 20. September jeweils um 14:00, 16:00 und 18:00 simuliert. Die Verschattung durch bestehende Bäume wurde nicht berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die gegenüberliegenden Grundstücke am 20. März um 14:00 vollständig und um 16:00 noch immer zu großen Teilen besonnt werden. Um 18:00 sind die Grundstücke verschattet.

Am 20. Juni beginnt die Verschattung erst deutlich nach 16:00 und um 18:00 liegt die Vorgartenzone im Schatten, während weiter östlich gelegene Grundstücksteile besonnt werden.

Am 20. September werden die Grundstücke bis nach 16:00 noch vollständig besonnt. Um 18:00 sind die Grundstücke verschattet. Bezüglich der Belichtung und Besonnung bleiben gesunde Wohnverhältnisse in jedem Fall gewahrt. Hieraus ergibt sich, dass der Belang der Besonnung nur für wenige Stunden in der Abendzeit betroffen ist und damit nur geringfügig berührt wird.

Durch die Erforderlichkeit der Einhaltung von Abstandsflächen auf dem Baugrundstück sind auch die Belange der gegenüberliegenden Grundstücke in die planerischen Überlegungen einbezogen worden. Die dargestellten Ergebnisse der Sonnenstandsanalyse werden in die Abwägung eingestellt und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Dem Belang der Besonnung stehen die Belange der Wohnraumschaffung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie bestehende Baurechte gegenüber. Diese überwiegen im vorliegenden Fall, insbesondere aufgrund des großen Abstandes zwischen Vorhabengebäude und Grundstücksgrenze der östlich der Genslerstraße gelegenen Grundstücke.

In bebauten Gebieten ist es keine Seltenheit, dass von Balkonen und Dachterrassen Einblick in die Nachbargrundstücke genommen werden kann. Fenster gehören dabei zu den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen. Die vorliegend entstehenden Blickmöglichkeiten auf die an der Straße anliegenden Grundstücke sind jedoch nicht erheblich. Zwischen diesen Gebäuden und der Baukörperausweisung besteht ein Abstand von ca. 25 m, sodass ein direkter Einblick mit Erkennbarkeit von Einzelheiten ausgeschlossen ist. Die Blickmöglichkeiten werden darüber hinaus über die zahlreichen straßen- und grundstückeigenen Bäume der Einfamilienhausgrundstücke abgemildert.

Der Vorgarten wird von Stellplätzen freigehalten, siehe Seite 37 der Bebauungsplanbegründung.

Dem Blick auf einen Sonnenuntergang wird in einem innerstädtischen Bereich im Vergleich zu den Belangen der Innenentwicklung und der Wohnraumschaffung vorliegend ein geringeres Gewicht beigemessen.

Der Bebauungsplan setzt als zulässige Geschosszahl 5 Geschosse fest. Das Dach wird durch eine Dachterrasse, ein Staffelgeschoss und die Festsetzung einer Dachbegrünung gegliedert, sodass nicht der Eindruck einer sechsgeschossigen Bebauung ausgelöst wird.

Das Vorhaben sieht einen ca. 1.200 m² großen, autofreien, begrünten Innenhof mit gegliederten, privat und gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Spielflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner unterschiedlicher Altersklassen vor. Alleine die „Öffnung“ hat dabei eine Fläche von ca. 330 m².

Die Berechnung der Geschossflächenzahl wird gemäß der Baunutzungsverordnung aufgrund der geplanten Vollgeschosse vorgenommen, § 20 Abs. 1 BauNVO. Das Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss i.S.v. § 2 Abs. 12 BauO Bln und daher rechnerisch nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen der Überschreitung der GFZ wurde in die Abwägung eingestellt, dass der Flächennutzungsplan und der Bereichsentwicklungsplan eine GFZ bis 1,5 darstellt.

Die Gebäudelänge ist in der Umgebung nicht untypisch und entspricht dem Ortsbild. Die Gebäude im Straßenblock Genslerstraße 13 und 18 sowie Werneuchener Straße 19 und 21A-21E, Goeckestraße 37 A-37E sind ca. 73 m lang. Das Gebäude Genslerstraße 13A verfügt über eine Länge von

ca. 85 m und das Gebäude Goeckestraße 40-42B über eine Länge von ca. 146 m. Zu GRZ, GFZ und Höhe vgl. bereits oben.

Soweit die Erhöhung des Sozialabstandes über das Abstandsflächenrecht hinaus gefordert wird, wird dem nicht gefolgt, da bei Einhaltung des Abstandsflächenrechts grundsätzlich auch ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet ist. Vorliegend werden die erforderlichen Abstandsflächen um mehr als das Dreifache überschritten, sodass hier nicht von einem Fehlen des notwendigen Sozialabstandes ausgegangen werden kann. Die Erweiterung des Freiraums zwischen dem Vorhabengebäude und den Einfamilienhäusern auf über 25 m ist städtebaulich nicht gewünscht. Den Belangen der Innenverdichtung, Nachverdichtung und Wohnraumförderung wird der Vorrang gegeben.

Eine Nachbarbebauung sieht der vorliegende Bebauungsplan nicht vor. Die mögliche Bebauung auf den nördlichen Grundstücken ist Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-104 und wurde für eine umfangreiche Abwägung für das vorliegende Planverfahren im Rahmen der Immissionsprognose berücksichtigt.

Ein Eingriff in die Einfamilienhaussiedlung wird nicht vorgenommen. Der Bestandsschutz der dortigen Wohngebäude wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt.

Die Festsetzungen 9 bis 13 sowie weitere Maßnahmen stellen den Ausgleich zur Überschreitung der Nutzungsintensität durch eine höhere Geschossfläche sicher (siehe auch unten).

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist städtebauliches Ziel zur Schaffung von Wohnraum und unter Beachtung der Bodenschutzklausel den im Westen des Baublocks bereits umgesetzten Geschosswohnungsbau in das Plangebiet fortzuentwickeln. Die Übernahme der hiervon grundsätzlich abweichenden Einfamilienhausstruktur auf die Grundstücke westlich der Genslerstraße ist städtebaulich nicht begründbar.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Dieser stellt für den betroffenen Bereich eine Wohnbaufläche mit einer GFZ bis 1,5 dar. Die gleiche GFZ-Ausweisung enthält der Bereichsentwicklungsplan (BEP) Hohenschönhausen-Süd, der von der Bezirksverordnetenversammlung am 25.10.2007 beschlossen wurde.

Es trifft nicht zu, dass mit der Intensität der Bebauung einseitig die Belange des Bauherren oder der Stadtplanung berücksichtigt werden. Mit der konkreten Ausgestaltung der geplanten Bebauung wird einer Vielzahl verschiedener Belange Rechnung getragen und gefördert, u.a.:

1. Der städtebauliche Missstand der leer stehenden und verfallenden Gebäudesubstanz, welcher sich visuell und strukturell erheblich nachteilig auswirkt, wird aufgehoben. Die Neunutzung der Brachfläche einschließlich der Neugestaltung von Grün- und Freiflächen ist mit einer städtebaulichen Aufwertung verbunden, welche auch zu einer Wohnwerterhöhung in der Umgebung führen wird.

2. Da das Vorhaben aufgrund seiner Eigenart in den Anwendungsbereich des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" fällt, ist es von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Dem Belang der Befriedigung der Wohnbedürfnisse in der wachsenden Stadt wird in der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass zusätzlich soziale Belange durch die Bereitstellung von auch förderfähigem Wohnraum zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen für besondere Bevölkerungsgruppen sowie ergänzender Infrastruktur entsprechend den Erfordernissen, die sich aus der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergeben, berücksichtigt werden.

3. Dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Innenentwicklung an einem erschlossenen Standort mit gewachsenen Versorgungsstrukturen im Umfeld, den vorhandenen Gebäudehöhen sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung trägt die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes Rechnung.

4. Die Umweltbelange werden durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Begrünung von Dachflächen, zur Bepflanzung der Vorgartenzone

sowie der Stellplätze und zur Befestigung von Stellplätzen und Wegen gefördert. Die Festsetzungen dienen gleichzeitig dem Ausgleich für die Baudichte.

5. Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung beeinflussen das Ortsbild positiv und kommen auch den Schutzgütern Klima, Boden, Flora und Fauna zu Gute.

Aufgrund der Vielzahl der geförderten Belange kann von einer Übergewichtung alleine der Belange des Bauherren oder der Stadtplanung nicht gesprochen werden. Dabei wurden auch die Belange der Eigentümer der Grundstücke in der Einfamilienhaussiedlung berücksichtigt, so z.B. im Rahmen der Sonnenstandsanalyse und der Immissionsprognose.

Stellungnahme: 2. Widerspruch zu den bisherigen Planungszielen (B-Plan 11-104)

In diesem Zusammenhang ist auch nicht ersichtlich, aus welchen Gründen von den planerischen Zielvorgaben im Entwurf des Bebauungsplans 11-104, aus dessen Bereich das dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Baugrundstück ausgegliedert werden soll, zu Gunsten einer viel intensiveren Nutzung nun abgewichen wird. Hier war für den als Mischgebiet mit Gewerbe und Wohnen ausgewiesenen Bereich noch angemessen eine Geschossflächenzahl von 1,2 vorgesehen (vgl. S 19). Es handelt sich bei dem Plan, der erst am 04. November 2014 beschlossen wurde, auch um aktuelle Planungsziele. Die Oberkante der Gebäude sollte auf 18 m begrenzt werden. Und vor allem sollte entlang der Genslerstraße die Fläche in der Weise bepflanzt werden, dass der Eindruck einer differenzierten, höhenmäßig gestaffelten Vorgartenbepflanzung entsteht (vgl. S. 19). All dem widerspricht nun der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und verwirklicht eine bis zu 76,9 m lange und bis zu 20 m hohe geschlossene Wand kurz hinter der Grundstücksgrenze. Das Gebäude weist bis auf den Ausschnitt für die Dachterrasse in allen übrigen Bereichen 6 Geschosse auf. Es wird abwägungsfehlerhaft nur die exzessive Nutzung des Vorhabengrundstücks in den Blick genommen, ohne die Belange der vorhandenen Umgebungsbebauung zu beachten. Inwieweit von der ursprünglich geplanten differenzierten, höhenmäßig gestaffelte Bepflanzung im Bebauungsplanverfahren 11-104 nun zu Gunsten einer offeneren landschaftsarchitektonischen Gestaltung verzichtet wird (vgl. S 38), kann in Anbetracht einer bis zu 76,9 m langen und 20 m hohen nur 5 m hinter der Grundstücksgrenze geschlossenen Gebäudewand schon inhaltlich nicht nachvollzogen werden. Es entsteht im krassen Gegensatz dazu ein massiver geschlossener Block, dem dazu sogar noch eine abweichende Festsetzung zur Verlängerung des Gebäudes zu Grunde liegt. Mit Blick auf die planerisch bereits vorgesehene weitere gleichartige blockartige Bebauung auf den Grundstücken Genslerstraße 15 und 14 (Vgl. S. 31 sowie schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung) ist hier erst recht nicht ersichtlich, wie hier von einer offeneren Gestaltung ausgegangen werden kann. In der mehrfach unterbrochenen und überdeckten, gerade einmal 5 m messenden Vorgartenzone, kann planerisch nichts Relevantes vor der 17 - 20 m hohen Gebäudefront erreicht werden. Dem Einfamilienhausgebiet werden gewaltige Gebäudefronten direkt gegenüber gestellt. Die Wohnkomplexe sind darüber hinaus als Rechteck geschlossen bzw. fast geschlossen. Eine offenerere Gestaltung liegt keinesfalls vor.

Abwägung: Dem Einwand wird nicht gefolgt. Die Planungsziele haben sich geändert und wurden an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst. Die Planungsziele entsprechen der aktuellen Beschlusslage. Im Bebauungsplanentwurf 11-104 sollte eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Diese wurde im vorliegenden Planentwurf um ca. ein Drittel reduziert. Im Bebauungsplanentwurf 11-104 sollte eine Höhe von 18 m festgesetzt werden, da sich das Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Überbauung und vorhandenen Höhe der Gebäude orientieren soll. Das geplante Vorhaben ist mit 15,7 m niedriger als die im Bebauungsplan 11-104 vorgesehene Höhe von 18 m. Lediglich durch das zurückgesetzte Staffelgeschoss wird eine Höhe von 18,8 m erreicht, die damit um lediglich 0,8 m höher liegt.

Zu den in die Abwägung beispielhaft aufgeführten eingestellten anderen Belangen siehe oben.

Auf die Idee einer differenzierten, höhenmäßig gestaffelten Vorgartenbepflanzung in einem 5 m breiten Vorgartenbereich wurde zugunsten einer offeneren landschaftsarchitektonischen Gestaltung verzichtet.

Stellungnahme: 3. Baulinie

Im Übrigen lassen die Bestandsgebäude auf der Genslerstraße, anders als die Begründung zum hiesigen Planentwurf ausführt, auch ganz klar eine Baulinie erkennen. Die Gebäude der Grundstücke Genslerstraße 14, 15, 17, die westlich gegenüber dem Einfamilienhausgebiet (bis zur früheren Mauer des Stasi-Gefängnisses über die Genslerstraße) errichtet wurden, stehen allesamt im rückwärtigen Grundstücksteil im Abstand von jedenfalls mehr als 30 m zur Grundstücksgrenze an der Genslerstraße. Damit hat die höhere Bebauung einen entsprechend großen Sozialabstand zum Einfamilienhausgebiet gewährleistet. Dies wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unzutreffend - abermals zu Gunsten des geplanten Vorhabens - anders bewertet und damit diese Baulinie nicht beachtet. Hierzu sei nur vorsorglich noch angemerkt, dass das Hotel Genslerstraße 18 als Punktnachbar und als Straßenrandbebauung gewandt zur Werneuchener Straße hin hierbei nicht für die Bebauung in der Genslerstraße relevant ist. Gleiches gilt für das Bürogebäude Genslerstraße 13. Dieses stand innerhalb des ehemaligen Geländes der Staatssicherheit überhaupt keiner Wohnbebauung gegenüber. Ungeachtet dessen hatten wir ohnehin bereits auf die Fremdkörperteilung dieser Stasi-Funktionsbauten hingewiesen. Diese lassen die bestehende Baulinie nicht verwischen. Soweit demnach höhere Gebäude (bis 13 m) an der Genslerstraße gegenüber dem Einfamilienhausgebiet errichtet worden sind, haben diese ersichtlich einen großen Sozialabstand eingehalten.

Wenn dagegen nun eine Abweichung von der Baulinie vorgenommen werden soll, muss dann aber auch weiterhin der Sozialabstand planerisch ausreichend beachtet werden, was nur mit einem stufenweisen Anstieg der Gebäudehöhe erreicht werden könnte, wie im bisherigen Entwurf zum Bebauungsplan 11-104 auch demgemäß ausdrücklich vorgesehen wurde. Eine höhenmäßig gestaffelte Bepflanzung zur Genslerstraße setzt eine entsprechend weit zurückgesetzte Baulinie voraus. Bei einer Baugrenze nur 5 m hinter der Grundstücksgrenze kann dies nicht erreicht werden.

Abwägung: Dem Einwand wird nicht gefolgt. Eine einheitliche vordere Baulinie oder -grenze ist dem vorhandenen Bestand nicht ablesbar. So rückt das Gebäude in der Genslerstraße 18 bis auf einen Meter an die Straßenbegrenzungslinie heran. Das Gebäude in der Genslerstraße 15 springt um ca. 10 m gegenüber dem Gebäude Genslerstraße 14 zurück. Das ca. 73 m lange Gebäude der Genslerstraße 13 verfügt lediglich über einen sehr geringfügigen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Dass die vorhandenen Gebäude einen städtebaulich relevanten Beitrag zum Ortsbild und damit auch zur Bildung einer etwaigen Baulinie oder -grenze bilden, wurde bereits oben erläutert.

Soweit hier wohl ein „Sozialabstand“ von 50 m (20 m zwischen den Grundstücken plus 30 m ange-setzte Baulinie) gefordert wird, kann diesem aus Gründen der Innentwicklung im innerstädtischen Bereich, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Belangen der Wohnraumschaffung nicht nachgekommen werden. Von einer solchen Festsetzung wird aus diesen Gründen abgesehen.

Auch der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan 11-104 sieht entlang der Genslerstraße eine 5 m breite Vorgartenzone vor. Ein stufenweiser Anstieg der Gebäudehöhen war kein Planungsgegenstand und soll auch hier nicht vorgesehen werden.

Stellungnahme: 4. Erdrückende Wirkung

Im Gegensatz dazu soll nun gegenüber dem Einfamilienhausgebiet absolut unharmonisch ein sechsgeschossiger, über 70 m langer Wohnblock mit einer Höhe bis zu 20 m nur 5 m hinter der Grundstücksgrenze eingerückt geschaffen werden. Dies ist nicht nur planerisch nach obigen Gesichtspunkten unzulässig, sondern Größe und Baumasse des Vorhabens üben in dieser Nähe und Geschlossen-

heit ganz konkret auch eine erdrückende Wirkung auf die privilegierte und bestandsgeschützte gartenstädtische Nachbarbebauung aus. Auf der anderen Seite profitiert das Vorhaben, dessen Abstandsflächen bereits auf öffentliche Verkehrsflächen reichen, dann auch noch einseitig von der lockeren Bebauung im angrenzenden Baubereich. Auf deren Grün sollen alle Anwohner des Vorhabens über die Gemeinschaftsdachterrasse blicken können. Das Vorhaben stellt sich gegenüber dem Einfamilienhausgebiet als äußerst rücksichtslos dar. Fast unmittelbar an der Grundstücksgrenze ragen 6 Geschosse bis 20 m in einem über 70 m langen Gebäudeblock empor. Eine erdrückende Wirkung ist auch unabhängig von konkreten Abstandsflächenverletzungen vom Nachbarn anerkanntermaßen nicht hinzunehmen.

Unsere Mandantschaft hatte dazu bereits in ihrem Schreiben vom 29. April 2016 exemplarisch ein Bild von der Front des gleichartigen - sogar 10 m kürzeren - Vorhabens in der Große-Leege-Straße Ecke Gärtnerstraße vorgelegt (nochmals anbei als Anlage A2), das zeigt, wie das Vorhaben später vom Grundstück unserer Mandantschaft wahrgenommen werden müsste und wie erschlagend es auf ein angrenzendes Einfamilienhausgebiet einwirken würde. Vom Grundstück unserer Mandantschaft könnte weder das westliche noch das östliche Ende der Anlage gesehen werden. Dazu würde unsere Mandantschaft etwa in einem Winkel von 40 Grad nach oben blicken müssen, um die Dachkante des Gebäudes erblicken zu können. Kaum etwas anderes gilt bei einem Einfamilienhausgebiet für den Blick aus dem Fenster der Gebäude. Besonders negativ ist es dabei im Übrigen, wenn der Bauträger dann auch noch über die gesamte Fassadenfront ausschließlich bodentiefe Fenster und ausgiebig Balkone für das Vorhaben plant. Selbst über die höchsten Bäume hinweg würde das Vorhaben ragen.

Eine solche Bebauung kann in Citylagen noch möglich sein, aber nicht gegenüber gartenstädtischen Grundstücken.

In diesem Zusammenhang wollen wir auch darauf aufmerksam machen, dass auf der Zeichnung der ersten Seite der Begründung überdies auch nicht die aktuelle Grundstückssituation dargestellt ist.

Denn das Einfamilienhausgebiet wird im gegenständlichen Bereich bereits durch ein weiteres, kürzlich errichtetes massives Bauvorhaben sehr nah bedrängt. So wurde auf dem Grundstück Liebenwalder Str. 24, das unmittelbar an das Einfamilienhausgebiet über die Plauener Straße großflächig anschließt, ein als Altenheim genutzter geschlossener Gebäudekomplex errichtet. In seiner Dichte und in seinem Ausmaß hat diese geschlossene Anlage bereits eine abriegelnde und erdrückende Wirkung auf das anschließende Einfamilienhausgebiet. Die frühere große Freifläche zwischen den damaligen Gebäuden auf jenem Grundstück ist aus Sicht des Einfamilienhausgebietes nun zugunsten einer geschlossenen Gebäudeansicht verschwunden. Dem dazu anliegenden Foto (Anlage A3) ist ohne Weiteres zu entnehmen, in welcher Massivität der Komplex auf die angrenzenden Grundstücke und selbst aus einer großen Entfernung auch auf das gesamte Gebiet einwirkt. Bereits diese Anlage ist abwägungsfehlerhaft dicht an das Einfamilienhausgebiet heran zugelassen worden. Um die Anwohner des Altenheims vom Lärm der Liebenwalder Straße möglichst zu verschonen, wurde die Anlage von dieser Straße weit zurückgesetzt. Dafür bedrängt der Komplex nun massiv das Einfamilienhausgebiet,

das für das Baugrundstück zugleich die Wohnruhe liefert. Nun soll in dem ohnehin schon betroffenen Bereich des Einfamilienhausgebietes durch das gegenständliche Vorhaben diese Abriegelung noch einmal deutlich verstärkt werden. Es kommt dann überdies zu dem Eindruck, als würde das Einfamilienhausgebiet eingekesselt. Darüber hinaus provoziert das gegenständliche Vorhaben dann auch noch eine weitergehende gleichartige Bebauung auf den weiteren Grundstücken Genslerstraße 15 und 14; mehr noch, ist diese sogar ausdrücklich geplant (vgl. S. 33, schalltechnische Untersuchung). Dem Einfamilienhausgebiet steht dann an der gesamten Westseite eine 20 m hohe Gebäudewand gegenüber.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche enthalten maßgebliche Fehler und können nicht aufrecht erhalten bleiben.

Abwägung: Dem Einwand wird nicht gefolgt. Von dem Vorhaben geht keine erdrückende Wirkung aus. Der Abstand zwischen der Außenwand des ausgewiesenen Baukörpers und den nächstgelegenen Grundstücksgrenzen der Einfamilienhaussiedlung ist so weitläufig, dass dieser einer hypothetischen Abstandsfläche von 1,3 H entsprechen würde. Die Einfamilienhausbebauung dürfte aufgrund ihrer umfangreichen Dachgeschossausbauten, die insbesondere das Gebäude Genslerstraße 60 als massives Gebäude mit drei Geschossen in Erscheinung treten lassen, zudem selbst über eine erhebliche Höhe verfügen. Das Vorhaben des Plangebiets mit einer Höhe von 15,7 m überragt die vorhandenen Einfamilienhäuser nicht derart massiv, dass von diesem eine erdrückende Wirkung ausgehen könnte. Das Staffelgeschoss, mittels dem das Gebäude eine Höhe von 18,8 m erreicht, ist von der Gebäudekante zurückversetzt, wodurch die optischen Wirkungen auf die Einfamilienhäuser abgemildert werden. Darüber hinaus wird das Plangrundstück durch die beidseitig mit Bäumen bestandene Genslerstraße von der Einfamilienhausbebauung optisch getrennt. Eine Privilegierung der Einfamilienhäuser ist nicht ersichtlich. Dieser Bauungsstand schon seit jeher ein in seiner Nutzungsart und seinem Nutzungsmaß grundlegend anderer Gebietscharakter gegenüber.

Die Nachbarbebauung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan weder provoziert, noch geplant. Die mögliche Bebauung auf den Grundstücken Genslerstraße 14 und 15 ist Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-104 und wurde für eine umfangreiche Abwägung für das vorliegende Planverfahren im Rahmen der Immissionsprognose berücksichtigt.

Stellungnahme: II. geöffneter Innenhof

Daneben hält das Vorhaben auch nicht die textliche Vorgabe eines geöffneter Innenhofs des als "U" gestalteten Gebäudes ein. Bei einer nach dem Planentwurf möglichen Gebäudelänge von 76,9 und einer Öffnung von 15,2 m, damit weniger als 20 % der Gebäudelänge, kann nicht von einem geöffneter Innenhof gesprochen werden. Selbst aus dem Hof betrachtet wären die beiden westlichen Seitenflügel mit insgesamt 18 m (2 x 9 m) länger als die dazwischen liegende Öffnung. Mit einer solchen Öffnung Richtung Westen kann nicht ernsthaft von einem belichteten Garten ausgegangen werden. Der eigentliche Innenhof ohne den Bereich zwischen den nördlichen Gebäudeflügeln wäre im Übrigen gerade einmal 869,84 m² (33,2 m x 26,2 m) groß, wovon noch einmal 305 m² für die Kita abgehen sollen (vgl. S. 54). Abwegig ist hiernach, wie in der Begründung mitgeteilt wird, dass der Innenhof dann für unterschiedliche Altersgruppen mit hoher Aufenthaltsqualität hochwertig gestaltet wird und für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche für Erwachsene und Senioren bietet (vgl. S. 54). Umso weniger ist erkennbar, wo darüber hinaus noch die Grünflächen geschaffen werden sollen. Es entsteht eine klassische Hinterhofsituation. Dies wird noch dadurch verstärkt, dass die Öffnung mit 15 m weniger breit sein kann als mit 20 m hoch. Dazu würde die Öffnung mit 15 m auch noch weniger breit sein als bei 18,5 m-starken rückwärtigen Hausflügeln tief. Dass der gesamte Innenhof über diesen Zugang dann seine Wohnqualität generieren soll, kann nicht verfangen.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Seitenflügel werden in einem Umfang von 9 x 18,5 m zum Innenhof hingeführt, um den zum Blockinnenbereich ausgerichteten Innenhof als Ruhe- und Erholungszone insbesondere gegenüber den gewerblichen Nutzungen abzuschirmen. Dabei befindet sich der weitläufige Zugang von 17,85 m Breite zwischen den 9 m breiten Seitenflügelteilen. Zwischen diesen wird mehr als das doppelte der erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, sodass mit einer gegenseitigen Verschattung oder sonstigen Beeinträchtigung nicht zu rechnen ist. Bereits bei dieser zwischen den Seitenflügelausbuchtungen geschaffenen Freifläche von ca. 330 m² kann von einer beengten Situation nicht ausgegangen werden. Dies gilt erst recht für die mindestens 26 x 33 m große Fläche des Kerns des Innenhofes.

Stellungnahme: Auch ist ernsthaft zu bezweifeln, dass damit "auch die klimatischen Anforderungen an die Durchlüftung des Baublocks berücksichtigt" (S. 29) werden. Wir reichen hierzu vergleichend

Bilder des Gartenhofes der Wohnanlage des gleichen Bauträgers in der Großen-Leege-Straße Ecke Gärtnerstraße bei (Anlage A 4), der städtebaulich bereits in die Nähe einer unerwünschten Hinterhofsituation heranrücken dürfte. Hierbei geben wir zu bedenken, dass jener Gartenhof mit fast 2.500 m² (Gartenhof ca. 50 m x 38,5 [ca. 2.000 m²] zzgl. Fläche der Öffnung ca. 35 m + 13 m [455 m²]) sogar mehr als doppelt so groß ist, wie die hier nach den Baugrenzen verbleibende Hofffläche. Selbst dort wird der Innenbereich bereits allseitig dicht von den Gebäudeflügeln eingeschlossen. Dabei hat dieser Innenhof sogar eine 35 m große Öffnung. Beim hier möglichen Vorhaben kann diese Öffnung mit 15,2 m noch fast zweieinhalbmal kleiner sein.

Der vorliegend geplante Innenhof steht in keinem ausgewogenen Verhältnis zur Massivität des Vorhabens und lässt eine unerwünschte Hinterhofsituation entstehen.

Vorsorglich wird ergänzt, dass das nach dem Durchführungsvertrag Anlage 05 bislang geplante Gebäude trotz geringer positiver Verbesserungen unter den gleichen Mängeln leidet. Auch hier ist der Innenhof gerade einmal 1.378,80 m² (= 42,86 m x 32,17 m) groß und die Öffnung mit 25,93 m beträgt weniger als 37 % der Gebäudelänge von 70,89 m.

Abwägung: Der Einwand wird berücksichtigt und die Begründung klarstellend angepasst. In der Begründung wird auf die Durchlüftung des gesamten Straßenblocks und nicht nur auf das Vorhabengrundstück abgestellt. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wird sichergestellt, dass grundstücksübergreifend keine geschlossene Blockrandbebauung, sondern allseitig Grenzabstände einzuhalten sind, so dass eine die Durchlüftung begünstigende, offene Bebauungsstruktur am östlichen Blockrand entsteht. Das geplante Gebäude selbst ist ein nach Osten geschlossener und nach Westen geöffneter Baukörper, so dass auch der Innenhof von Westen belüftet werden kann.

Stellungnahme: Vor diesem Hintergrund ist auch zu monieren, dass zwar eine Verschattungsstudie bezogen auf die Nachbarbebauung, aber nicht bezogen auf das Bauvorhaben selbst vorgenommen wurde. Ein Nachweis, dass die objekteneigenen Geschossflächen ausreichend belichtet und besonnt sind, liegt nicht vor und ist mit positivem Ergebnis auch nicht zu erwarten. Die Verschattung im Innenhof, aber auch die Verschattung der südlichen Front durch das benachbarte Hotel (Genslerstraße 18) dürften den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gerecht werden. Bei Verwirklichung eines - sich an der zutreffenden Geschossflächenzahl von 1,2 bis 1,4 orientierenden - dreieinhalbgeschossigen Vorhabens wäre diese Bausituation durchaus anders zu beurteilen.

Abwägung: Dem Einwand wird nicht gefolgt. Die Sonnenstandsanalyse musste nicht auf das Gebäude selbst erstreckt werden, da bei einem Abstand der Seitenflügel zueinander von mindestens 26,2 bzw. 33,2 m keine relevanten Verschattungen zu erwarten sind. Der Gesetzgeber hat durch das Abstandsflächenrecht bereits im Grundsatz festgehalten, wann eine Verschattung eintreten könnte, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führt. Die Tiefe der Abstandsflächen wird im vorliegenden Fall jedoch um mehr als das dreieinhalbfache überschritten. Die Stellung der Seitenflügel führt daher nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen. Durch die Abschirmung des Kerns des Innenhofes werden diese vielmehr gefördert. Auch eine erhebliche Verschattung durch das Gebäude der Genslerstraße 18 ist aufgrund der Gebäudestellung nicht zu erwarten, da der Abstand sich zwischen den Gebäuden trichterförmig erweitert.

Stellungnahme: III. Abstandsflächen

Daneben dürften sich, obwohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan dies ausdrücklich verbietet (S. 29 der Begründung), zumindest in den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen Verletzungen der Abstandsflächen gleich zu beiden seitlichen Grundstücken ergeben.

So beträgt der Abstand zur Grenze zum nördlich angrenzenden Grundstück (Genslerstraße 15) 5,8 m. Bei einer geplanten Gebäudehöhe von 20 m misst die notwendige Abstandsfläche indes 8 m (0,4 H). Soweit das Staffelgeschoss hierbei nicht berücksichtigt werden müsste, wäre die Abstandsfläche bei einer angenommenen Höhe des Gebäudes mit fünf Vollgeschossen von 16 m immerhin noch 6,4 m. Dazu wäre dann jedenfalls die Terrassenflächen des Staffelgeschosses abstandsrechtlich relevant mit der Folge, dass Bezugspunkt für die Abstandsfläche die Oberkante des Terrassengeländers wäre (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss v, 24, November 2016 - OVG 10 S 5.16 -). Damit dürften die Abstandsflächen bereits auf dem Nachbargrundstück liegen. Dazu kommt, dass aber schon das auf diesem Nachbargrundstück befindliche Bestandsgebäude mit einer Höhe von ca. 13 m und einem Abstand zur Grenze von gerade einmal 5 m seinerseits schon eine Abstandsfläche von 0,20 m über seine gesamte Länge von etwa 25 m auf dem Vorhabengrundstück in Anspruch nehmen dürfte.

Zugleich dürften auch zum südlich gelegenen Hotel (Genslerstraße 18) die Abstandsflächen verletzt sein. Das Hotel mit einer angenommenen Höhe von 21,6 m (2,7 m Geschosshöhe x 8) hat eine Abstandsfläche von 8,64 m und steht in einer Entfernung von nur 13,72 m zum Vorhabengebäude, das seinerseits eine Abstandsfläche von über 6,5 m einfordert. Die Abstandsflächen überlagern sich damit bereits in einem Bereich von 1,42 m.

Unbenommen der konkreten Abstandsflächenverletzung macht diese maximale Bebauung von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze zzgl. Abstandsflächen auf Verkehrsflächen an einer dritten Grundstückseite jedenfalls die enorm extensive Bebauung des Baugrundstücks deutlich.

Abwägung: Dem Einwand wird teilweise gefolgt und die Begründung ergänzt. Das Vorhaben muss die Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück einhalten. Bei dem festgesetzten Baufenster handelt es sich nicht um eine ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln (siehe Begründung, Seite 29), sie lässt der Bebauung lediglich einen größeren Rahmen. Der Einwendung wird insoweit gefolgt, als in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt wird, dass die Baufens-terausweisung in der gewählten Art auch deshalb gewählt wurde, um Balkone und vergleichbare Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu verwirklichen. Der Bebauungsplan überlässt damit die Einhaltung des Abstandsflächenrechts den nachgelagerten Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Die Abstandsflächen des nördlich angrenzenden Gebäudes liegen gemäß dem Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs auf dessen eigenem Grundstück.

Gemäß Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs wahrt zwar das südlich angrenzende Bestandsgebäude die eigenen Abstandsflächen nicht, dies ist jedoch auf die Abstandsflächen im Plangebiet ohne Einfluss. Bei einer Neuerrichtung müsste sich das Hotelgebäude an die geltenden Abstandsflächenvorschriften halten. Die baurechtswidrige Situation auf dem Nachbargrundstück wurde dennoch bei der Planung berücksichtigt und darauf geachtet, dass sich die jeweiligen hypothetischen Abstandsflächen nicht überdecken.

Stellungnahme: IV. Schallschutz

Das Vorhaben ist auch aus Schallschutzgründen unverträglich. Die Erhebungen hierzu zeigen, dass die Schallschutzwerte für ein allgemeines Wohngebiet bereits überschritten sind und mit dem Vorhaben noch zunehmen. Deswegen sollen beim Vorhaben gerade im Bereich zur Genslerstraße hin zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, um die Lärmimmissionen zu reduzieren (vgl. S. 33). Indes ist aber an keiner Stelle in der Planung berücksichtigt, dass auch das angrenzende Einfamilienhausgebiet den zusätzlichen Belastungen ausgesetzt ist. Dabei dürfte jenes noch viel stärker von der Zunahme der Lärmimmissionen betroffen sein. Die durchgehende und sehr hohe Gebäudewand des geplanten Vorhabens wird durch die Reflexion des Schalles, vor allem des Straßenlärms, zu einer deutlichen Zunahme der Lärmimmissionen führen, die aber schon jetzt über den Grenzwerten für ein allgemeines Wohngebiet liegen. Hier wird aber abwägungsfehlerhaft nur auf

die Belange der Anwohner des Vorhabens Rücksicht genommen. Lärmimmissionen für die vorhandenen Nutzer werden gar nicht erst in den Blick genommen. Im Gegenteil wird der Vorhabenplan noch um eine Gemeinschaftsdachterrasse zu Gunsten aller Bewohner des Vorhabens ergänzt (vgl. S. 28), was die Lärmimmissionen für die Anwohner des Einfamilienhausgebiets noch ansteigen lässt.

Ungeachtet der Zunahme der Pegelspitzen wird im Rahmen der Prüfung der Gebietsverträglichkeit des Vorhabens auch überhaupt nicht berücksichtigt, dass durch das Vorhaben neben der Lärmqualität vor allem auch die Lärmquantität für die vorhandene Nutzung ganz erheblich ansteigt, insbesondere durch den Parksuchverkehr, aber auch durch die Terrassen- und Balkonnutzung, die mit einem derart umfangreichen Vorhaben nun auch an Wochenenden unmittelbar an der gartenstädtischen Siedlung verbunden sind.

Abwägung: Dem Einwand wird nicht gefolgt. Entgegen der Ansicht der Einwender wurden die Belange des angrenzenden Einfamilienhausgebiets im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt. Im Ergebnis kann es zu einer Erhöhung um maximal 1,1 dB(A) kommen, die sich aus „der höheren Schallemission der Straße und den durch das Vorhaben zusätzlich vorhandenen Reflexionen am Gebäude“ (vgl. Begründung Seite 31 f.) ergeben. Eine derart geringe, allenfalls rechnerisch sich ergebende Pegelzunahme ist nach sachverständiger Wertung durch den Gutachter praktisch nicht wahrnehmbar. Das dem Belang der Schaffung von Wohnraum dienende Vorhaben führt nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen

Hinsichtlich der Terrassen- und Balkonnutzung handelt es sich um Wohnnebenfolgen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie nicht zu unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen führen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des für jedermann geltenden § 2 Abs. 1 LImSchG Bln, nach dem sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Darüber hinaus besteht zwischen der Dachterrasse in Höhe von ca. 15,7 m und den ersten Grundstücken der Einfamilienhaussiedlung ein die Lärmeinwirkungen vermindender Abstand von ca. 25 m.

Stellungnahme: V. Grünflächen

Angesichts der für den Baubereich festgestellten schlechten bis sehr schlechten Versorgung mit Grünflächen (vgl. S. 12), soll hier eine erhebliche Baudichte auf dem Vorhabengrundstück geschaffen werden, die diesen Zustand bei dann steigendem Bedarf keinesfalls verbessert. Im Gesamtkonzept des Vorhabens hat auch hier die äußerste Grundstücksauslastung die entsprechend notwendigen Grünflächen unzulässig weit verdrängt.

Erst recht werden hier keine weitergehenden Grünflächen geschaffen, die einen Ausgleich für bereits fehlende Grünflächen schaffen oder die Überschreitung der Geschossflächenzahl oder die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts (vgl. S. 51) oder den Wegfall des höhenmäßig gestaffelten Anstiegs der Wohnbebauung ausgleichen.

Im Ergebnis wird tatsächlich umlaufend dort etwas Grün geschaffen, wo Abstandsflächen eine Bebauung sowieso nicht zulassen. Darin ist aber keine planerische Herstellung von ausgewiesenen Grünflächen zu sehen.

Zur Dachflächenbegrünung ist noch anzumerken, dass diese sich technisch als nicht nachhaltig herausgestellt hat und üblich bereits nach wenigen Jahren zu Gunsten einer normalen Dachabdichtung beseitigt wird, die dann langfristig die Gewähr für die Abdichtung bietet. Auf diese Grünbereiche kann hiernach für die Bauplanung nicht abgestellt werden.

Wir machen daneben auch darauf aufmerksam, dass die Grundstücke Genslerstraße 17 und 15 im Laufe der letzten 25 Jahre bereits einen erheblichen Grünanteil gewonnen hatten, an dem es der Region fehlt und der den Vorhaben nun wieder weichen soll. Hiernach führt das Vorhaben rein tatsächlich nicht zu einer Aufwertung des Grünflächenbestandes. Tatsächlich bereits vorhandene

Grundflächen verschwinden wieder. Planerisch hätten diese Bereiche sogleich aufgegriffen und einbezogen werden können.

Abwägung: Dem Einwand wird gefolgt. Die bestehende „Grünfläche“ auf dem Grundstück selbst ist ungepflegt und verwildert und stand auch bislang der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Naturhaushaltes zu vermeiden, soll vorliegend eine bereits bebaute und in weiten Teilen versiegelte Fläche genutzt werden sowie die maximal zulässige Grundfläche auf das notwendige Maß beschränkt werden. Das vom Gesetzgeber bestimmte Maß wird nicht überschritten. Es findet eine Sicherung der offenen Bebauungsstruktur durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche statt. Darüber hinaus werden begrünte, naturhaushalts- und klimawirksame Grün- und Freiflächen (Begrünung der Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen, Vorgartenbepflanzung, partielle Dachbegrünung, Begrünung im Innenhof und umlaufend um das Gebäude) geschaffen. Wege und Stellplätze werden in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt. Die Dachbegrünung in einem Umfang von mindestens 50 % und deren Erhalt wird ebenfalls durch eine textliche Festsetzung sichergestellt.

Aufgrund der bestandgeprägten Situation ist nicht absehbar, dass die vorhandenen Grünanlagen soweit vergrößert werden könnten, dass sie das Kriterium der Mindestgröße von 5.000 m² erfüllen würden. Auch die Schaffung einer solchen anrechnungsfähigen, wohnungsnahen Grünanlage im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wäre aufgrund der Größe des Vorhabengrundstücks von 7.631 m² unangemessen.

Um die Situation bezüglich öffentlicher Spiel- und Grünflächen mittel- bis langfristig zu verbessern, plant das Bezirksamt Lichtenberg jedoch die Neuschaffung von Grün- und Spielplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 auf einer angrenzenden Fläche im Blockinnenbereich, wie bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-114 VE dargelegt. Ein entsprechender Beschluss des Bezirksamtes Lichtenberg ist bereits gefasst und der Bezirksverordnetenversammlung am 27.04.2017 zur Kenntnis gebracht worden (DS/0179/VIII).

Eine Anbindung dieser öffentlichen Grünfläche soll über das Vorhabengrundstück erfolgen. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der für Pflege und Wartung des öffentlichen Spielplatzes zuständigen Fachbehörde des Bezirksamtes Lichtenberg in einer Breite von mindestens 3 m vom Flurstück 543 über das Vorhabengrundstück bis an das öffentlich gewidmete Straßenland (Genslerstraße) zu belasten. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt in Form einer Baulast. Auf eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet.

Den zukünftigen Bewohnern des geplanten Vorhabens stehen der Innenhof, eine Dachterrasse sowie eine multifunktional zu nutzende Bewegungsfläche nördlich des Gebäudes gemeinschaftlich zur Verfügung. Weiterhin verfügen mit Ausnahme einiger Erdgeschosswohnungen alle Wohnungen über baulich verbundene Außenwohnbereiche in Form von großzügigen Terrassen oder Balkonen, die einen privaten Aufenthalt im Freien ermöglichen. Ein großer Anteil der Wohnungen orientiert sich nach zwei Seiten (durchgesteckte Wohnungen /Eckwohnungen), so dass direkte Bezüge zu verschiedenen Freiflächen ermöglicht werden.

Um die defizitäre Grün- und Spielplatzflächensituation auch kurzfristig für die Bevölkerung zu verbessern, wird zudem der Durchführungsvertrag dahingehend ergänzt, dass der Innenhof mit seinen Spiel- und Aufenthaltsflächen einschließlich Anschluss an die bereits mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche bis zur Errichtung der geplanten Grün- und Spielfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-104 für die Allgemeinheit zugänglich gemacht wird.

Von den innerhalb des Vorhabens vorgesehenen und im Durchführungsvertrag festgelegten ca. 1.380 m² Spiel- und Aufenthaltsflächen werden ca. 1.135 m² für die Allgemeinheit zugänglich sein, ca. 750 m² davon als reine Spielflächen. Zusätzlich werden noch ca. 245 m² Spielflächen auf der

Dachterrasse errichtet werden, die jedoch lagebedingt nicht der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Stellungnahme: VI. Kita

Die Planung einer Kita mit 12 Plätzen ist in dieser Größe schon aus Personalkostengründen wirtschaftlich nicht tragfähig. In einer Kita werden die Kinder aus Entwicklungsgründen stets in mindestens zwei getrennten Altersgruppen betreut. Wegen der Öffnungszeiten arbeitet das Personal dazu in zwei Schichten. Eine Krankheits- und Urlaubsvertretung wäre ebenso notwendig. Somit werden hier für 12 Kinder mindestens fünf Mitarbeiter notwendig sein. Ein solcher Betrieb für nur 12 Kita-Plätze ist von Anfang an unrentabel. Der mit dem Vorhaben verbundene Bedarf an Kita-Plätzen ist damit nicht nachhaltig sichergestellt.

Im Übrigen kann hier auch der Bedarf von nur 12 Kita-Plätzen keinen Bestand haben. Denn es ist keinesfalls sachgerecht, bei der Ermittlung der Bedarfe nach den zu erwartenden Bewohnern des Vorhabens abstrakt auf die Berechnungsmethodik des Berliner Modells zurückzugreifen und hieraus zu ermitteln, dass mit dem Vorhaben (nur) 127 Wohneinheiten entstehen (vgl. S. 52. 54), obwohl bereits konkret bekannt ist, dass 186 Wohneinheiten entstehen werden. Hiernach ist vorliegend bei 2 Bewohnern je Wohnung mit insgesamt 372 Bewohnern zu rechnen, die einen entsprechend größeren Bedarf an Kita-Plätzen (17), Grünflächen, Spielplatzflächen etc. auslösen.

Abwägung: Dem Einwand wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt als allgemein zulässige Nutzung Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke fest. Eine Begrenzung auf eine Nutzerzahl findet nicht statt. Soweit im Durchführungsvertrag eine Mindestanzahl an 12 Plätzen vereinbart ist, ist es dem Vorhabenträger überlassen, die Kindertagesstätte wirtschaftlich tragfähig auszugestalten.

Stellungnahme: VII. Spielplatzflächen

Spielplatzflächen sollen hier nun ausgelagert auf dem westlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Teilbereich des Flurstücks 543 angelegt werden. Noch unbeachtet dessen, dass es sich hierbei um eine sehr unattraktive Fläche auf der Rückseite hoher Gebäude handelt, ist hier in keiner Weise sichergestellt, dass dort ein solche Fläche tatsächlich hergestellt wird. Im Gegenteil findet sich hier ein Bestandsgebäude und es ist auch nicht erkennbar, warum der Eigentümer dieses abreißen sollte, um hier kostenlos einen Spielplatz zu errichten, nur weil es planerisch so gewollt ist. Dass sich das Grundstück im Eigentum der öffentlichen Hand befinden würde, kann der Begründung nicht entnommen werden.

Abwägung: Dem Einwand wird gefolgt. Abwägung siehe oben, V. Grünflächen.

Stellungnahme: VIII. Stellplätze

Unsere Mandantschaft hatte bereits zutreffend ermittelt, dass allein für die Wohnnutzung mit einem Bedarf an 149 Fahrzeugstellplätzen (0,8 Stellplätze je WE) zu rechnen ist. Auch die schon jetzt überspannte Parkplatzsituation in den umliegenden Straßen wurde dargelegt. Uns ist ebenso durch andere ortsansässige Mandanten aus der Plauener Straße und Joachimsthaler Straße bekannt, dass diese zum Parken bereits in die Genslerstraße und Schleizer Straße ausweichen. Für das Vorhaben werden nicht ausreichend Stellplätze vorhanden sein. Dazu wird die mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Verkehrsbelastung sowie der damit verbundene Parkplatzsuchverkehr dadurch nochmals gesteigert. Diese sind für die vorhandene Bebauung noch weniger zumutbar.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist damit auch mehrere schwerwiegende Abwägungsfehler auf. Teilweise sind abwägungserhebliche Punkte überhaupt nicht berücksichtigt worden.

Der Bebauungsplanentwurf 11-114 VE vom 08. März 2017 leidet damit insgesamt unter schwerwiegenden Fehlern und kann in der vorgesehenen Gestalt nicht zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Abwägung: Im Bebauungsplan werden keine Regelungen über Anzahl und Umfang von Stellplätzen getroffen. Bauordnungsrechtlich erforderlich ist der Nachweis von Stellplätzen nicht. Es bleibt grundsätzlich dem Bauherrn überlassen, in welchem Umfang er Stellplätze anlegen möchte. Beabsichtigt ist dennoch die Errichtung von 51 Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, um den öffentlichen Straßenraum im Umfeld des Geltungsbereichs von Parksuchverkehr zu entlasten. Eine höhere Ausnutzung des Grundstücks durch Stellplätze würde der Bodenschutzklausel und dem Ortsbild widersprechen. Soweit diese Stellplatzanzahl nicht ausreicht, können die im öffentlichen Straßenland bereitgestellten Parkplätze genutzt werden, wobei die Genslerstraße selbst und die umgebenden Straßen über straßenbegleitende Parkplätze verfügen. Die beteiligten Fachbehörden haben insoweit keine Bedenken geäußert.

Hierdurch wird die Erschließungssituation der umliegenden Grundstücke nicht verschlechtert. Der freie Zugang zu den Grundstücken bleibt uneingeschränkt möglich. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass der hinzutretende Parksuchverkehr zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen wird.

Zudem besteht über die nahegelegene Landsberger Allee und die Große-Leege-Straße eine gute ÖPNV-Anbindung über die Tram 5 und 6 sowie die Bushaltestelle in der Genslerstraße. Zentrale Bereiche Berlins, wie der Alexanderplatz oder der Potsdamer Platz sind mit dem Fahrrad innerhalb einer halben Stunde erreichbar. Durch diese Lage kann ein erhöhter Fußgänger- und Fahrradverkehr abgeschätzt werden, der die Stellplatzproblematik abmildert.

Außerhalb der formalen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenes Schreiben als Ergänzung der Stellungnahme vom 26.4.2017

Grundstückseigentümer Genslerstraße 59 und 60, 29.4.2016

Wir nehmen Bezug auf das am 31. März 2016 mit Ihrem Mitarbeiter Herrn Fritsche geführte Telefonat und zeigen nochmals schriftlich unsere Bedenken gegen den o.g. vorhaben bezogenen Bebauungsplan an. Wir sind die Eigentümer der Grundstücke Genslerstraße 59 und 60, 13055 Berlin, die wir zum Teil auch selbst bewohnen, und damit unmittelbare Nachbarn zum o.g. Vorhabengrundstück. Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Bauvorhaben beeinträchtigt in dem geplanten Umfang unsere Grundstücksnutzung in unzulässiger Weise. Eine solche Bebauung, beinahe über die gesamte Grundstücksbreite des Vorhabengrundstocks (geschätzt etwa 100 m), in einer – hier angenommenen - Höhe von 19 m und nur 5 m in das Grundstück eingerückt, hat eine erdrückende Wirkung zumindest auf den Randbereich des angrenzenden Einfamilienhausgebiets, in dem unsere Grundstücke liegen. Zudem hat die in der Geschossflächenzahl zum Ausdruck kommende Nutzungsintensität ein nicht mehr erträgliches Maß für die Umgebungsbebauung.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Bedenken, die einer Zustimmung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegenstehen.

1. Zunächst überschreitet das Vorhaben sowohl die in einem allgemeinen Wohngebiet als auch die in einem - hier bislang geplanten - Mischgebiet zulässige Geschossflächenzahl von jeweils 1,2 bei Weitem. Das geplante Vorhaben weist nämlich bereits eine Geschossflächenzahl von 1,86 (= Bruttogeschossfläche von 14.200 m²; Grundstücksfläche von 7.631 m²) auf. Zulässig mit einem Wert von 1,2 wäre aber maximal eine Bruttogeschossfläche von 9.157,20 m². Dies stellt eine Überschreitung von etwa 35 % Prozent oder bei sechs geplanten Geschossen eine Überschreitung von mehr

als zwei Vollgeschossen dar. Die geplante Geschossflächenzahl übersteigt auch deutlich die durchschnittliche Geschossflächenzahl der in dem Quartier bereits vorhandenen Bebauung.

Zunächst sind die umgebenden Gewerbegebäude überwiegend schon nicht höher als 11 m. Damit würde die auf dem Vorhabengrundstück und dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Bebauung in der Höhe fast verdoppelt. Der geplante Baukörper würde schon in seiner Höhe über die im Baugebiet vorhandenen Gebäude deutlich herausragen. Selbst die weiter weg liegenden Wohngebäude werden kaum höher als 13 m sein und verfügen im Übrigen - im Anschluss an die Wohnbebauung Werneuchener Straße und Große-Leege-Straße - auch nur über vier, maximal fünf Geschosse. Dazu weisen die Grundstücke im gegenständlichen Quartier - neben der Bebauung mit deutlich flacheren Gebäuden - auch ganz erhebliche Freiflächen um die vorhandenen Gebäude auf. Diese Freiflächen würden auf dem Vorhabengrundstück mit dem geplanten Wohnpark in seiner massiven Bauweise nach außen hin vollständig verschwinden. Verbunden mit der gleichzeitigen Erhöhung des Baukörpers würde die quantitative Ausnutzung des Grundstocks mit dem Vorhaben ganz massiv gesteigert werden und wäre mit der Umgebungsbebauung keinesfalls vergleichbar. Dies gilt umso mehr mit Blick auf die Nutzung der im Quartier unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Auf dem Vorhabengrundstück sowie auf den nördlichen Nachbargrundstücken an der Genslerstraße findet rein tatsächlich seit nunmehr über 25 Jahren überhaupt keine Nutzung mehr statt, so dass eine solche, wenn überhaupt jemals erlaubt gewesen, endgültig eingestellt worden ist. Mit dem Bauvorhaben wäre nun eine ganz neuartige Nutzungsintensität geschaffen, die im Baugebiet bislang auch nicht im Ansatz vorhanden war. Dies alles vor dem Hintergrund, dass das Vorhabengrundstück unmittelbar gegenüber einer Siedlung mit Einfamilienhäusern liegt. Diesen Grundstücken östlich der Genslerstraße wurde bislang noch gerade das für ein solches Baugebiet notwendige Maß an Wohnruhe gegeben, die mit der extensiven Nutzung des geplanten Wohnparks dann jedenfalls nicht mehr gewahrt wäre. Dies wird noch dadurch verstärkt, dass die Erschließung des Vorhabengrundstücks - ohne ausreichende Parkflächen - auch allein über die gemeinsame Genslerstraße zum Einfamilienhausgebiet erfolgt. Die zulässige Bebauung im Einfamilienhausgebiet genießt bezogen auf diese Nutzung eine privilegierte und vom Bestandsschutz geschützte Position. Neben einem berechtigten Verlangen nach notwendiger Wohnruhe haben die Anlieger nicht zuletzt auch einen Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart. Hinzu kommt, dass mit Umsetzung des geplanten Vorhabens im Quartier eine Vorbildwirkung erzeugt würde, die eine geschlossene Bebauung mit sechsgeschossigen Wohnparks vom Hotel Genslerstraße 18 bis hin zum Bürogebäude Genslerstraße 13 auf dieser Seite der Genslerstraße erlauben dürfte. Der Umfang der Bebauung auf dieser Straßenseite wäre ganz erheblich angehoben. Diese geschlossene Wand von Gebäuden steht dann dem Einfamilienhausgebiet gegenüber und hat eine erdrückende Wirkung. Dies drückt sich auch in der Unterschiedlichkeit der Nutzungsintensität der Baugebiete aus. Während die westlich an der Genslerstraße anliegenden Grundstücke dann mit einer Geschossflächenzahl von zumindest 1,86 bebaut werden könnten, weisen die auf der anderen Straßenseite befindlichen Grundstücke nur eine durchschnittlich halb so hohe (zudem meist Satteldächer) offene Bebauung mit Einfamilienhäusern mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 bis 0,3 auf. Dies macht deutlich, dass einseitig allein das o.g. Bauvorhaben von der lockeren Bebauung des Nachbarquartiers profitiert, ohne dass dessen Belange - allein zu Gunsten einer maximalen Bebauung des Vorhabengrundstücks - ausreichend berücksichtigt würden. Mit der Genehmigung des geplanten Vorhabens würde gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse würden durch den geringen Abstand und die erheblichen Ausmaße des Vorhabens nicht gewahrt. Eine erdrückende Wirkung ist auch unabhängig von konkreten Abstandsflächenverletzungen vom Nachbarn anerkanntermaßen nicht hinzunehmen. Größe und Baumasse des Vorhabens stellen sich gegenüber der Nachbarbebauung als rücksichtslos dar.

2. Soweit Herr Fritsche auf das südlich vom Vorhabengrundstück gelegene Hotel, Genslerstraße 18, sowie das nördlich gelegene Bürogebäude, Genslerstraße 13, verwiesen hat, kann dies keine andere Bewertung rechtfertigen. Zum einen steht dies den vorgenannten Erwägungen schon dem Grunde

nach nicht entgegen. Denn bisher ging von der vorhandenen Bebauung nach Westen keine abriegelnde Wirkung zum Einfamilienhausgebiet aus. Erst mit dem geplanten Vorhaben würden hier die bisherigen Belüftungs- Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in diesem Sinne massiv nachhaltig verändert werden. Dessen ungeachtet dienen diese Gebäude aber auch nicht der Wohnnutzung und können damit nicht Vorbild für einen Wohnpark sein. Für die Beurteilung, in welchem Umfang eine Wohnbebauung zulässig ist, können prägend im Baugebiet nur gleichgenutzte Wohngebäude herangezogen werden. Diese sind, soweit im Quartier vorhanden, mit lediglich vier Geschossen (Altbauten) oder fünf flacheren Geschosse (Neubauten) kaum höher als 13 m und liegen zudem weit weg von der Einfamilienhaussiedlung. Über das Quartier hinweg ist festzustellen, dass im gesamten anschließenden Baubereich nach Westen und Norden über die Goeckestraße zur Große-Leege-Straße hin nur Altbauten mit drei und vier Geschossen stehen und auf der anderen Seite im Osten liegt die Einfamilienhaussiedlung. Dazwischen fügt sich ein Wohnpark mit sechs Geschossen in Art und Maß nicht in die Siedlungsstruktur ein. Auch in Richtung Süden zur Landsberger Allee hin stehen zunächst noch dreigeschossige Altbauten an der Genslerstraße bzw. flachere fünfgeschossige Wohnneubauten. Das einzige höhere Gebäude ist das Hotel Kolumbus an der Genslerstraße 18, das einen anderen Nutzungszweck hat und nicht nur unter historischen Gesichtspunkten als Fremdkörper im Baugebiet anzusehen ist.

Dessen ungeachtet stellen sich Hotel und Bürogebäude an der Genslerstraße auch in ihrer Erscheinung deutlich selbst als Fremdkörper zur vorhandenen Bebauung dar und sind als Ausreißer gerade nicht gebietsprägend. Es sind Funktionsbauten früherer DDR-Ministerien, die nicht nach städtebaulichen Gesichtspunkten, sondern allein als Annex zum Stasi-Gefängnis errichtet worden sind. Solche widerrechtlichen Bauten können nach heutigen Maßstäben des Städtebaus nicht maßstabbildend sein. Daneben bildete der Bürobau Genslerstraße 13, der ursprünglich hinter der Mauer zum Stasi-Gefängnis, die über die Genslerstraße hinweg verlief, auch historisch nur eine Einheit mit dem Komplex des Stasigefängnisses. Mit dem Wegfall dieser Mauer und der Wiedereröffnung der Straße kann dieser Baukörper nicht sogleich als gebietsprägend für ein Wohnungsbauvorhaben an der Genslerstraße auf der Höhe der Schleizer Straße gegenüber des Einfamilienhausgebietes sein. Es sollte städtebaulich eher das Ziel sein und macht in seiner Bausubstanz auch den Eindruck, dass dieser Baukörper aus dem Baugebiet verschwindet.

Zuletzt steht noch nicht einmal fest, ob für das Hotel oder das Bürogebäude, die zuvor auf dem von den Ministerien der DDR genutzten Gelände errichtet wurden, formell die notwendigen Baugenehmigungen vorliegen. Dessen ungeachtet wurden selbst diese Bauten nicht direkt gegenüber den auf der anderen Straßenseite liegenden Einfamilienhäusern errichtet. Allenfalls könnte das Hotel Kolumbus noch als Punktnachbar zu dem gegenüberliegenden Einfamilienhausgebiet angesehen werden. Und in jedem Fall haben selbst diese Bauten keine Fensterfronten über die anliegende Einfamilienhausumgebung zugelassen. Neu an dem geplanten Wohnpark ist damit, dass dieser mit seiner erheblichen Höhe in der vollen Breite direkt gegenüber der Einfamilienhaussiedlung liegt und mit seiner ausschließlich bodentiefen Fensterfront einen Ausblick über das Siedlungsgebiet erlaubt. Insbesondere die unmittelbar an der Straße anliegenden Grundstücke liegen quasi auf dem "Präsentierteller" und können von oben eingesehen werden. Selbst im Sommer kann eine Begrünung dem in keiner Weise ausreichend entgegen wirken. Diese ist hier im Übrigen seitens des Vorhabenträgers auch nicht im Geringsten auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Im Gegenteil sieht die Planung zwar umfassend Balkone zu den Außenseiten des Vorhabens vor. Zugleich ist aber keinerlei Platz für Bäume auf dem Vorhabengrundstück vor dem geplanten Wohnpark mehr vorhanden. Von der Grundstücksgrenze soll das Vorhaben gerade nur 5 m eingerückt sein und dort wohl auch noch Parkplätze haben. Das Bauvorhaben profitiert damit nur von der umliegenden Begrünung der Nachbarn, während das Bauvorhaben selbst den Nachbarn als einheitlicher Beton-Block gegenübersteht. Dabei müssen die zum Vorhaben angrenzenden Randgrundstücke der Einfamilienhaussiedlung hinnehmen, dass die Sonne auch im Sommer bereits zum Nachmittag verschwindet. Ein Sonnenuntergang kann von diesen Grundstücken nicht mehr gesehen werden. Die Belange der Bewohner des

geplanten Bauvorhabens, die über die grünen Grundstücke hinwegsehen, sind hingegen nicht belastet. Diese profitieren vom Grün des Einfamilienhausgebiets und nehmen diesem dabei zugleich den Ausblick. Eine Abwägung fällt hier unzulässig allein zu Lasten der Einfamilienhaussiedlung aus.

Wie das Bauvorhaben auf unser Wohngrundstück wirkt, dürfte sich aus dem anliegenden Bild ergeben. Dieses zeigt den vom gleichen Bauträger in der Große-Leege-Straße Ecke Gärtnerstraße, 13055 Berlin, errichteten Wohnpark, der die gleiche Geschoszahl und Gebäudehöhe, wie hier geplant, aufweist. Das Bild ist in etwa in der Entfernung aufgenommen, wie auch unser Grundstück von dem geplanten Vorhaben entfernt sein würde. Die Kamera musste bereits nach oben geneigt werden, um das Staffelgeschoss überhaupt noch in das Bild zu bekommen. Auch zeigt die Aufnahme, dass das Ende des Gebäudes weder nach links noch nach rechts zu sehen ist, so wie es sich auch gegenüber unserem Grundstück darstellen würde. Eine solche Bebauung übt auf ein gegenüberliegendes Einfamilienhausgrundstück ohne jeden Zweifel eine erdrückende Wirkung aus.

3. Auch stellt es sich zumindest als unzulässige Ungleichbehandlung dar, wenn auf der Straßenseite des geplanten Bauvorhabens keine Baulinie zu beachten ist mit der Folge, dass die Abstandsflächen des Vorhabens fast über die gesamte Breite des Vorhabengrundstücks - selbst bei dem um fünf Meter eingerückten Vorhaben - weit in die Verkehrsfläche der Straße hinein ragen dürften, während die Abstandsflächen der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Grundstücke mit Einfamilienhäusern unter Beachtung einer Baulinie noch weit im Grundstück liegen. Der Sozialabstand zwischen der Bebauung auf einer linken und rechten Straßenseite wird damit allein durch die Einfamilienhaussiedlung hergestellt, die ohnehin bereits durch die Geschosshöhe der straßenbegleitenden Vorhabensbebauung unangemessen benachteiligt ist. Die Abwägung geht hier abermals allein zu Lasten der Anlieger am Rande der Einfamilienhaussiedlung aus.

Dies wird nochmals dadurch vertieft, dass der offenen Bauweise der Einfamilienhaussiedlung eine straßenbegleitende geschlossene Bauweise durch das geplante Vorhaben gegenübersteht. Dieses wirkt insgesamt in der Höhe, der Geschlossenheit und fast der vollen Länge des 100 m langen Vorhabengrundstücks wie eine erdrückende geschlossene Wand, die unserem Grundstück über dessen Grenzen hinaus in der vollen Breite gegenübersteht und damit eine abriegelnde Wirkung erzeugt. Das mag gegebenenfalls im City-Bereich zulässig sein, indes keinesfalls gegenüber Gartengrundstücken. Es ist städtebaulich auch zu vermeiden, dass die Einfamilienhaussiedlung mit dem neuen Vorhaben dann zusätzlich wie eingemauert wirkt. Sie soll nicht von mehrgeschossigen Wohnblöcken eingezäunt werden.

4. In diesem Sinne hatte auch der bisherige Investor für das o.g. Vorhabengrundstück einen Wohnpark an der Genslerstraße mit parzellierten Grundstücken von etwa 400 m² bis zu 700 m² mit Häusern von bis zu zwei Geschossen in offener Bauweise vorgesehen. Diese Planung war an dem orientiert, was sich zur angrenzenden Einfamilienhaussiedlung einfügt. Demgemäß wurde diese Planung auch vom Bezirksamt getragen und wird nun entgegen dieser städtebaulichen Vorstellung im Bezirk allein zu Gunsten wirtschaftlicher Interessen des Investors des Wohnparks aufgegeben. Abwägungsrelevante Umstände werden nicht beachtet oder falsch gewichtet. In diesem Sinne ist hier vor allem auch eine Reduzierung der Geschosshöhen des Vorhabens verbunden mit einer Auflockerung der Gebäudefront in die Planungsüberlegungen für ein Einfügen des Vorhabens in das Baugebiet einzubeziehen. Auch könnte der Gebäudekörper um 180 Grad gedreht werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass ein aktuell etwa unter den gleichen Bedingungen am Arendsweg Ecke Schleizer Straße errichtetes Gebäude nur drei Vollgeschosse aufweist.

Soweit das geplante Vorhaben gleichermaßen nur dreigeschossig errichtet würde, wäre damit zugleich auch die zulässige Geschossflächenzahl erreicht. Die mit einer Reduzierung um drei Vollgeschosse verbundene Verringerung der Geschossfläche von 50 % damit auf 7.100 m² würde zugleich zu einer zulässigen Geschossflächenzahl von etwa 0,93 führen.

Zuletzt verfängt das für die äußerst intensive Nutzung des Vorhabengrundstücks mit einer Geschossflächenzahl von 1,86 angeführte Argument nicht, dass städtebaulich der Bedarf an Wohnbebauung gedeckt werden soll. Denn bereits im umliegend vorhandenen Wohnquartier auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei "Weiße Taube" stehen mehrere Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. Bereits eine heutige erste Anfrage in nur einem Internetportal weist für dieses Gebiet sieben provisionsfrei zu vermietende Wohnungen auf.

5. Darüber hinaus wird auch das in der zulässigen Bebauung der Gartengrundstücke mit Einfamilienhäusern liegende Ruhebedürfnis durch die mit der äußerst intensiven Nutzung des Vorhabengrundstücks einhergehenden Lärmbelastung einschließlich zugehörigem Anliegerverkehr, der mit der Geschossflächenzahl von 1,86 verbundenen ist, unzulässig stark gestört. Zu der gewerblichen Lärmbelastung, die das angrenzende Mischgebiet an den Werktagen auslöst, und dem Durchgangsverkehr über die Schleizer Straße zur Ferdinand-Schultze-Straße hin kommt nun noch der Lärm an Wochenenden und Feiertagen, der allein von einer Wohnnutzung des o.g. Vorhabengrundstücks mit beinahe 200 Wohneinheiten ausgeht. Die Lärmbelastung wird noch verstärkt durch die umseitig nach außen gerichteten Balkone des Vorhabens. Ferner wird auch der Anlieferverkehr (Möbeltransporte, Entladen der Einkaufsfahrten, Paketzustellungen, An- und Abverkehr der Kita), der zentral vor dem als "U" ausgebildeten Vorhaben stattfinden wird, zu einer massiven Verkehrs- und Lärmbelastung gegenüber unserem Wohngrundstück führen. Es wird abwägungsfehlerhaft nur die maximal mögliche Nutzbarkeit des Vorhabengrundstücks ins Auge gefasst, ohne die Belange der zulässig vorhandenen Umgebungsbebauung ausreichend zu beachten. Die Lärmbelastung von einem derart intensiv genutzten Grundstück ist gegenüber einer dem Wohnen dienenden Einfamilienhaussiedlung - jedenfalls in Ergänzung zur bisherigen Lärmbelastung - unverträglich. Dabei ist noch nicht einmal die weitere Erhöhung des Lärmpegels berücksichtigt, der mit der Vorbildwirkung des geplanten Vorhabens in der Zukunft noch zu erwarten wäre.

6. Nicht zuletzt können die im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen Stellflächen für Fahrzeuge nicht ansatzweise den durch das Bauvorhaben geschaffenen Bedarf decken und belasten die vorhandene Bebauung unzulässig. Für anfangs ca. 160, nunmehr bereits 185 vorgesehene Wohneinheiten sind lediglich 50 Stellplätze vom Bauträger vorsehen. Eine Tiefgarage wird ausdrücklich nicht mit dem Vorhaben errichtet. Unbenommen, dass nach der Planung des Vorhabens schon nicht ersichtlich ist, wo hier 50 Stellplätze entstehen sollen, ist diese Zahl für den mit der Wohnnutzung vorgesehenen Bedarf jedenfalls absolut unzureichend. Ausgehend von einem durchschnittlichen Bedarf von 0,8 bis 1,5 Stellplätzen je Wohnung müssten mindestens 148 Stellplätze vorhanden sein. Bereits jetzt hat das zum Bauvorhaben angrenzende Hotel Kolombus nur unzureichende 15 eigene Stellplätze. Angestellte und Gäste weichen deswegen bereits auf die wenigen Parkplätze in der Genslerstraße (52 Stück von der Lichtenauer bis Plauener Straße) bis in die Schleizer und Lössauer Straße aus. Im Wohngebiet Neustrelitzer Straße und Joachimsthaler Straße ist die Parkplatzsituation bereits jetzt katastrophal, so dass ein Ausweichen in diesen Bereich ausgeschlossen ist. Hinzu kommt, dass im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb abgestellte Busse, wenn auch verkehrsrechtlich untersagt, gelegentlich in der Genslerstraße parken. Zuletzt werden die wenig vorhandenen Parkplätze durch den zum Teil massiven Besucherverkehr zum ehemaligen Stasi-Gefängnis endgültig ausgelastet. Schon jetzt werden deswegen in regelmäßigen Abständen die Einfahrten zu den Grundstücken zur Genslerstraße widerrechtlich zugeparkt. Dies ist schon dann der Fall, wenn im Hotel Kolombus eine größere Veranstaltung stattfindet.

Dass die geplanten Stellflächen nicht genügen, zeigt bereits die Parkplatzsituation in der Schleizer Straße zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße. Sogar trotz der zum Wohngebiet Weiße Taube gehörenden Tiefgaragen kommt es aufgrund der Parkplatznot jeden Tag zu Parkverstößen.

Soweit das geplante Vorhaben die mit seiner Nutzung notwendigen Stellflächen nicht selbst zur Verfügung stellt, ist die Parkraumsituation nicht hinzunehmen. Es kann danach offen bleiben, wo der Bauträger 50 Stellflächen realisieren will, wenn das Gebäude nur fünf Meter von allen Grundstücksgrenzen eingerückt wird. Zuletzt ist hierzu in bauordnungsrechtlicher Hinsicht noch anzumerken, dass der Wohnpark damit auch für Rettungsfahrzeuge nicht umlaufend erreichbar sein dürfte, so dass sich hieraus auch eine Gefahr für die vorhandene Bebauung ergibt.

7. Wir dürfen abschließend darum bitten, die von uns vorgebrachten Einwendungen werthaltig bei Ihren Überlegungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der bisherigen Form indes tatsächlich die Zustimmung Ihrer Behörde finden, sehen wir uns aus vorgenannten Erwägungen veranlasst, rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen und unsere Rechte weiter zu verfolgen.

Das vorgetragene Schreiben ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen wurde und zudem vom selben Verfasser. Daher wird auf die Abwägungsergebnisse der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme verwiesen.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

Es wurden jedoch Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden und in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Durchführungsvertrag eingeflossen sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Aspekte:

- Fortschreibung der Begründung, insbesondere bezüglich:
 - der die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche ausgleichenden Umstände und Maßnahmen (Abstandsflächen, Sonnenstandsanalyse, öffentliche Zugänglichkeit des Innenhofs),
 - der überbaubaren Grundstücksflächen, dahingehend, dass mit Ausnahme der Vorgartenzone Balkone, Terrassen und Ähnliches innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verwirklicht werden können sowie klarstellende Ergänzung zur Durchlüftung des Straßenblocks.

- Änderungen im Durchführungsvertrag, insbesondere:
 - Detailregelungen zur öffentlichen Zugänglichkeit von Flächen (Innenhof und Anschluss an bereits vertraglich gesicherte Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind),
 - Ergänzung der Freiflächenplanung um textliche Erläuterungen mit Detailregelungen zu den öffentlichen Spielplatzbereichen und zur Gestaltung und Begrünung des Vorgartenbereichs.

Das Aufstellungsverfahren wird fortgesetzt.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 25.07.2017 (BA-Beschluss-Nr.: 8/114/2017) erfolgte die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

9 Deckblatt

Nach Abschluss der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte aus redaktionellen Gründen und zur Klarstellung der Planzeichnung die Erarbeitung eines Deckblattes.

Nachfolgende Punkte wurden im Deckblatt vom 18.08.2017 ergänzt bzw. geändert:

- Die Formulierung im Festsetzungsvermerk wurde wie folgt korrigiert:
„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes...“
- Zur konsequenten Darstellung der Nutzungsmaße wurden gegenüber der Entwurfsfassung sowohl die zulässige Grundfläche (GR) – bislang als Grundflächenzahl (GRZ) – als auch die zulässige Geschossfläche (GF) – zulässige Geschossfläche bislang als textliche Festsetzung – als absolute Zahlen zeichnerisch festgesetzt.
- In der textlichen Festsetzung (TF) 1 wurde der Begriff (Vorhabengrundstück) ergänzt:
„Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengrundstück) sind im Rahmen ...“
- In der TF 2 wurde die Formulierung „gemäß textlicher Festsetzung 8“ gestrichen.
- Die TF 3: „Auf dem Vorhabengrundstück ist eine Geschossfläche von maximal 12.700 qm zulässig.“ a.F. wurde gestrichen und durch die zeichnerische Festsetzung der GR und der GF ersetzt.
- In der TF 4 wurde klarstellend der Passus „gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3“ durch das Wort „ausnahmsweise“ ersetzt.
- Die TF 5: „In den überbaubaren Grundstücksflächen wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäude mit einer Länge bis zu 75,0 m zulässig.“ wurde gestrichen, da im Rahmen der Baufensterfestsetzung (Baugrenze) die Bauweise hinreichend bereits geregelt ist.
- In der TF 7 wurde eine Trennungszeichen korrigiert und eine Leerzeichen eingefügt:
„...der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar...“
- Zur besseren Nachvollziehbarkeit der TF 9 wurde die bisherige Formulierung „...ist pro angefangene 5 qm...“ gestrichen und durch die Festsetzung der absoluten Zahl „sind ...mindestens 83 Sträucher...“ ersetzt worden.
- In der TF 10 wird nunmehr der Singular von „Grundstücksgrenze“ verwendet und entsprechend das „n“ gestrichen. Weiterhin wird ein Leerzeichen bei „2,0 m“ eingefügt.
- In der TF 12 wird die bisherige Formulierung „In den überbaubaren Grundstücksflächen“ durch „Auf dem Vorhabengrundstück“ ersetzt.
- Klarstellend wird in der TF 13 auf die Formulierung „mit einer Neigung kleiner oder gleich 3°“ verzichtet.
- Die Nummerierung der textlichen Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Mit dem Deckblatt vom 18.08.2017 wurden keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen vorgenommen. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB war nicht notwendig. Da die Änderungen nur redaktioneller Art waren und der Klarstellung dienten, war auch eine beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

10 Ermächtigung und Unterzeichnung des Durchführungsvertrages

In seiner Sitzung am 25.07.2017 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin beschlossen, die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit mit der Unterzeichnung des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-114 VE zu beauftragen. Dieser Beschluss schloss Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages aus redaktionellen oder Gründen der Rechtssicherheit ein (BA-Beschluss-Nr.: 8/114/2017).

Am 23.08.2017 wurde der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-114 VE unterzeichnet und notariell beurkundet.

11 Beschluss der Planreife und des Anzeigeverfahrens

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 29.08.2017 den sich aus der Abwägung ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-114 VE vom 08.03.2017 mit Deckblatt vom 18.08.2017 für das Grundstück Genslerstraße 17 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen (BA-Beschluss-Nr.: 8/142/2017).

In der gleichen Sitzung beschloss das Bezirksamt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-114 VE bei der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung anzuzeigen.

Weiterhin wurde beschlossen, dass für das beantragte Vorhaben „Errichtung einer Wohnbebauung“ auf dem Grundstück Genslerstraße 17 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 11-114 VE die Voraussetzungen gemäß § 33 Absatz 1 BauGB (Planreife), vorbehaltlich der Rechtsprüfung und Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltung, vorliegen und die Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zur dringlichen Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

In der Sitzung am 19.10.2017 wurde von der BVV die Drucksache *DS/0392/VIII Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-114 VE - Planreife; Arbeitstitel: Genslerstraße 17* ohne Änderungen beschlossen.

12 Anzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 6 AGBauGB und Unterrichtung gemäß § 7 AGBauGB

Mit Schreiben vom 31.08.2017 erfolgte die Anzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 6 AGBauGB und die Unterrichtung gemäß § 7 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II C, mit der Bitte um Prüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-114 VE sowie der Erteilung der Planreifebestätigung, vorbehaltlich des Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung.

Der Anwendung von § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife) wurde mit Schreiben der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 26.09.2017 zugestimmt.

Mit Schreiben vom 18.10.2017 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der im Rahmen der Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB vom 31.08.2017 vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-114 VE nicht beanstandet wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

Die im angefügten Beiblatt gegebenen Hinweise wurden jedoch beachtet. Diese Hinweise führten zu Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung. Die Änderungen oder Ergänzungen erfolgten aus redaktionellen Gründen oder Gründen der Rechtssicherheit, die den beschlossenen planerischen Inhalt nicht abändern.

13 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15.03.2018 den sich aus der abschließenden Abwägung ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 11-114 VE vom 08.03.2017 mit Deckblatt vom 18.08.2017 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 6 Absatz 1 AGBauGB beschlossen und über den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz entschieden.

V **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl.S.283)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgestellt: Berlin, den _____
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
 Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
 Stadtentwicklungsamt

.....
Güttler-Lindemann
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

VI Anhang

1 Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengrundstück) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Innerhalb der für Wohnen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf ähnlich ausüben im 1. Vollgeschoss,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke im 1. Vollgeschoss,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften im 1. Vollgeschoss.

Auf dem Vorhabengrundstück sind außerdem zulässig:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung.
3. Für die baulichen Anlagen entlang der Linie C1-C2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Vordächer und architektonische Gliederungen, vor die Baugrenze bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
 4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 5. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie C1-C2 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,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 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 $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

6. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche A sind Stellplätze nicht zulässig. Dies gilt nicht für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
7. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind mindestens 83 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Feuerwehraufstellflächen und Zufahrten.
8. Ebenerdige Stellplatzflächen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern; je 4 Stellplätze ist ein gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 qm herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
9. Auf dem Vorhabengrundstück ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
10. Auf dem Vorhabengrundstück darf die Dachneigung nicht mehr als 3° betragen.
11. Dachflächen sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten empfohlen.