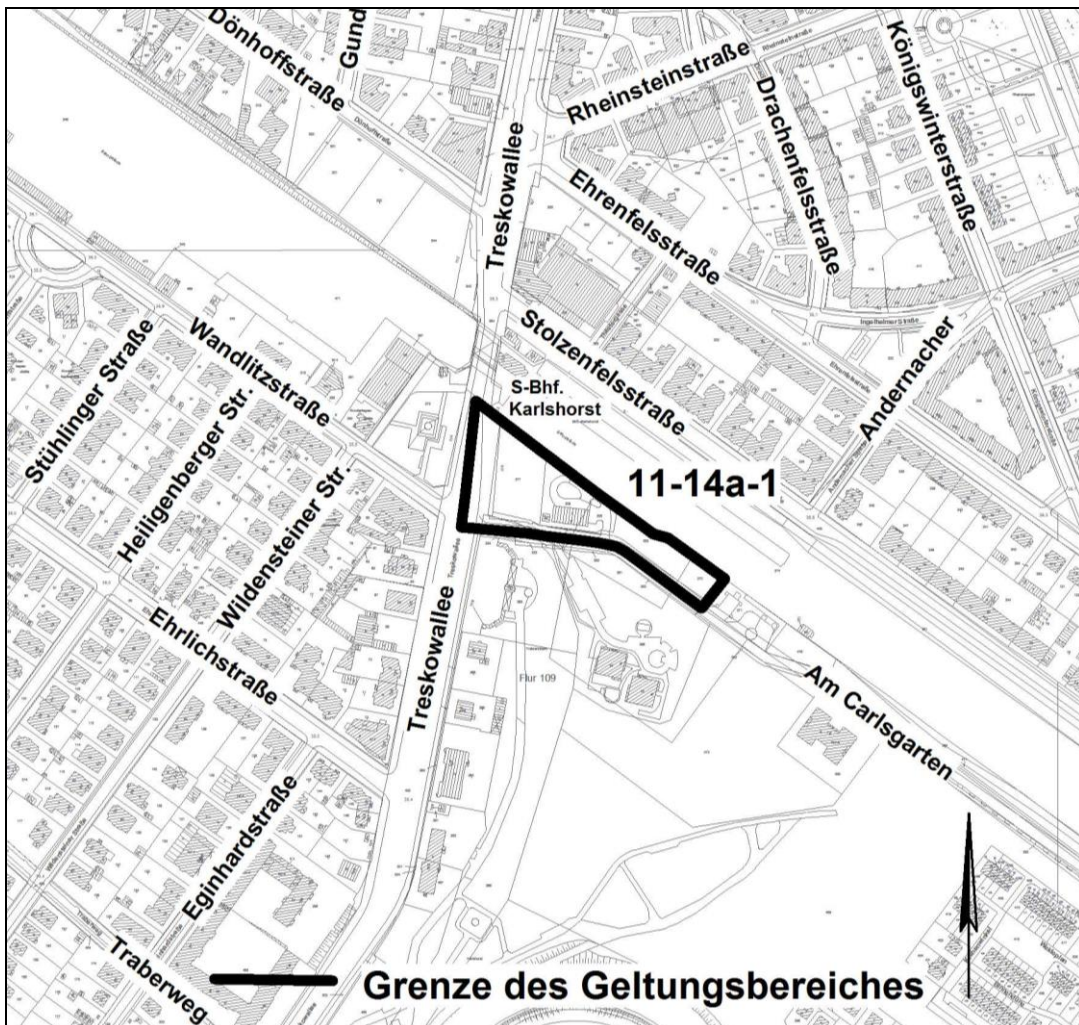


Begründung zum  
Bebauungsplan **11-14a-1**

für das Gelände zwischen der Bahnanlage von S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“  
nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, Am Carlsgarten und Treskowallee

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst



unmaßstäblich

Bebauungsplan **11-14a-1**



Familiengerechter Bezirk  
Lichtenberg von Berlin  
Zertifikat bis 06/2018



<b>A. Begründung .....</b>	<b>5</b>
<b>I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>5</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2. Beschreibung des Plangebietes .....	6
2.1 Stadträumliche Einbindung und städtebauliches Umfeld .....	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	8
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	8
2.4 Geltendes Planungsrecht .....	9
2.5 Verkehrserschließung.....	9
2.6 Verkehrslärmimmissionen .....	10
2.7 Technische Infrastruktur .....	10
2.8 Denkmalschutz.....	11
2.9 Trinkwasserschutz.....	11
3. Planerische Ausgangssituation .....	11
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	12
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne.....	12
3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP).....	13
3.5 Lärminderungsplanung .....	14
3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	14
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen.....	15
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	16
3.9 Planfeststellungen .....	16
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	17
<b>II. Umweltbericht.....</b>	<b>19</b>
1. Einleitung .....	19
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	19
1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	19
1.2.1 Fachgesetzliche Ziele .....	19
1.2.2 Fachplanerische Ziele .....	23
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	25
2.1 Schutzgut Mensch.....	25
2.1.1 Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahem Grün .....	25
2.1.2 Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen .....	26
2.1.3 Verkehr .....	27
2.1.4 Lärm .....	27
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	28
2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand .....	28
2.2.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung .....	29
2.3 Schutzgut Boden .....	29
2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand .....	29
2.3.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung .....	30
2.4 Schutzgut Wasser .....	30
2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand .....	30
2.4.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung .....	31
2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	32
2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand .....	32
2.5.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung .....	32
2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	32

2.6.1	Derzeitiger Umweltzustand .....	32
2.6.2	Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung .....	33
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	33
2.7.1	Derzeitiger Umweltzustand .....	33
2.7.2	Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung .....	33
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	33
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	34
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	35
5.	Zusätzliche Angaben .....	35
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf .....	35
5.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	35
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
III.	Planinhalt und Abwägung .....	37
1.	Grundsätzliche Zielsetzung der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	37
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	37
3.	Begründung der Festsetzungen .....	38
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	38
3.1.1	Kerngebiet (MK) .....	38
3.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	39
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	41
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	43
3.4	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	44
3.5	Immissionsschutz .....	45
3.6	Erhaltungsbindung .....	50
3.7	Sonstige Festsetzungen .....	50
3.8	Nachrichtliche Übernahmen .....	50
3.9	Hinweise .....	51
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	51
4.1	Öffentliche Belange .....	51
4.2	Private Belange .....	54
IV.	Auswirkungen der Planung .....	55
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	55
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....	55
3.	Auswirkung auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen .....	55
4.	Verkehrliche Auswirkungen .....	55
V.	Verfahren .....	56
1.	Aufstellungsbeschluss .....	56
2.	Veränderungssperre .....	56
3.	Durchführung des Verfahrens bis zum Jahr 2014 .....	56
4.	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht .....	57
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	58
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden .....	61
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	66
8.	Beteiligung der Behörden .....	68
9.	Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....	71
10.	Anzeige des Bebauungsplans .....	71

11. Bezirksamtsbeschluss über die Durchführung einer eingeschränkten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.....	71
12. Eingeschränkte erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.....	71
13. Erneute Anzeige des Bebauungsplans .....	72
14. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Rechtsprüfung .....	72
15. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zum Bebauungsplan-Entwurf und zur Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans.....	72
<b>B. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>73</b>
<b>C. Anhang .....</b>	<b>74</b>
Quellenverzeichnis .....	74
Abbildungsverzeichnis .....	74
Tabellenverzeichnis .....	74
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen.....	75



## A. Begründung

### I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

#### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan **11-14a-1** soll für eine Teilfläche des geltenden Bebauungsplans 11-14a eine Planungsänderung festgesetzt werden. Die ursprüngliche Veranlassung für die 2011 erfolgte Aufstellung des Bebauungsplans **11-14a-1** ergab sich aufgrund der Absicht des damaligen Eigentümers des Eckgrundstücks Treskowallee 115, auf seinem Grundstück ein Geschäftshaus mit mehreren Spielhallen zu errichten. Durch den Bebauungsplan **11-14a-1** sollte weiterhin eine kerngebietstypische Nutzung und eine bauliche Verdichtung des Gebietes ermöglicht werden, zugleich aber die Entstehung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben eingeschränkt werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wurde in den Folgejahren bis zum Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 4 BauGB (Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) durchgeführt, ruhte dann jedoch längere Zeit wegen erheblicher, im Rahmen der Rechtsprüfung vorgebrachter Bedenken.

Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke im Geltungsbereich an einen neuen Eigentümer veräußert. Anlass für die nochmalige Durchführung des Verfahrens seit dem Jahr 2015 war die Absicht des neuen Grundstückseigentümers, auf dem Grundstück Treskowallee 115 einen Beherbergungsbetrieb mit Einzelhandelsnutzungen und auf dem östlichen Grundstück an der Straße Am Carlsgarten ein Studentenapartmenthaus zu errichten. Mit beiden Vorhaben kann dem wichtigen Ziel des Bezirks entsprochen werden, die brach liegenden Flächen im südöstlichen Sektor des Ortsteilzentrums (OTZ) Karlshorst endlich einer Bebauung zuzuführen. Hiermit ließen sich die wichtige Ecksituation Treskowallee / Am Carlsgarten und die längs der Bahn gelegene Fläche, nördlich der Straße Am Carlsgarten straßenräumlich fassen. Damit einher ginge nicht nur eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereichs, sondern auch eine lärmabschirmende Wirkung für die südlich anschließende Wohnbebauung.

Aufgrund der neuen Planung hat sich eine neue Ausgangslage ergeben, die eine erneute Anpassung der Planungsinhalte des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans **11-14a-1** erfordert. Während das Vorhaben an der Treskowallee mit den Vorgaben des noch geltenden Bebauungsplans 11-14a „Wohnpark Karlshorst“ grundsätzlich in Übereinstimmung steht, wäre das Vorhaben des Studentenapartmenthauses gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 11-14a „Wohnpark Karlshorst“ nicht genehmigungsfähig. Da dieses Vorhaben jedoch vom Bezirk grundsätzlich gewünscht wird und zur Stärkung bzw. Ergänzung des Ortsteilzentrums einen wichtigen Beitrag leisten kann, besteht hier die Erforderlichkeit, den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan **11-14a-1** entsprechend anzupassen.

Von der ursprünglich verfolgten Absicht, das Verfahren gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) oder § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen, wird abgesehen. So scheidet ein vereinfachtes Verfahren aus, da die vorliegende Planung sich in wesentlichen Inhalten vom derzeit geltenden Planungsrecht unterscheidet. Die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB kommt nicht in Frage, da ein wesentliches Ziel der Planung darin besteht großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen und dies nach aktueller rechtlicher Einschätzung mit den Anforderungen, die ein § 13a Verfahren erfüllen muss, nicht vereinbar wäre.

Gemäß der Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Sen-StadtUm) zur geänderten Planungsabsicht wird das Bebauungsplan-Verfahren nach

§ 7 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) durchgeführt. Begründet wird dies zum einen damit, dass der Bebauungsplan einen Teilbereich des OTZs überplant und somit die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans (FNP) berührt, zum anderen damit, dass der Bebauungsplan an Verkehrsflächen der Bahn angrenzt bzw. Teile der Treskowallee als übergeordnete Straßenverbindung miteinbezieht und somit ebenfalls Gesamtinteressen Berlins berührt.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Stadträumliche Einbindung und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet des Bebauungsplans **11-14a-1** befindet sich im Berliner Bezirk Lichtenberg, im südöstlichen Bereich des Ortsteils Karlshorst. Es ist Bestandteil des OTZ Karlshorst, das sich rund um den S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“, beiderseits der Treskowallee erstreckt und dessen südöstlicher Quadrant im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-14a-1** identisch ist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets wird durch relativ homogene Siedlungsstrukturen geprägt, deren Entwicklung bereits zu Beginn des letzten Jahrhunderts rund um den Bahnhof Karlshorst ihren Anfang nahmen und die sich hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale trotz zahlreicher baulicher Ergänzungen nicht erheblich geändert haben. Die wesentlichen Merkmale dieser Siedlungsstrukturen sind eine offene, überwiegend durch die Wohnnutzung dominierte Bebauung mit einer mittleren baulichen Dichte. Diese Charakteristik gilt sowohl für die Bereiche nördlich der Bahntrasse als auch für die Bereiche, die sich südlich der Bahntrasse und westlich der Treskowallee anschließen.

Bei dem letztgenannten Gebiet westlich der Treskowallee handelt es sich um das „Seen- und Prinzenviertel“. Dieses Viertel zeichnet sich durch eine besonders gut erhaltene Villenhausbebauung sowie ansprechend gestaltete Gärten und Straßenräume aus. Entsprechend wurde 1999 für das „Seen- und Prinzenviertel“ eine Erhaltungsverordnung beschlossen, die die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zum Gegenstand hat. Hervorzuheben ist auch der ehemalige Rennbahnhof Karlshorst, der sich gegenüber dem Plangebiet, ebenfalls auf der westlichen Seite der Treskowallee befindet und zusammen mit der vorgelagerten Platzfläche den Eingangsbereich zum „Seen- und Prinzenviertel“ definiert.

Sowohl für das „Seen- und Prinzenviertel“ als auch für die nördlich der Bahn gelegenen Bereiche gilt, dass die Grundstücke in weiterer Entfernung zur Treskowallee überwiegend ein- bis zweigeschossig bebaut sind, größere Gärten besitzen und fast vollständig durch die Wohnnutzung dominiert werden, während sich in den Bereichen beiderseits der Treskowallee eine stärker gewerblich geprägte Nutzungsstruktur und eine höher verdichtete Bauweise mit drei bis vier Geschossen ausgebildet hat.



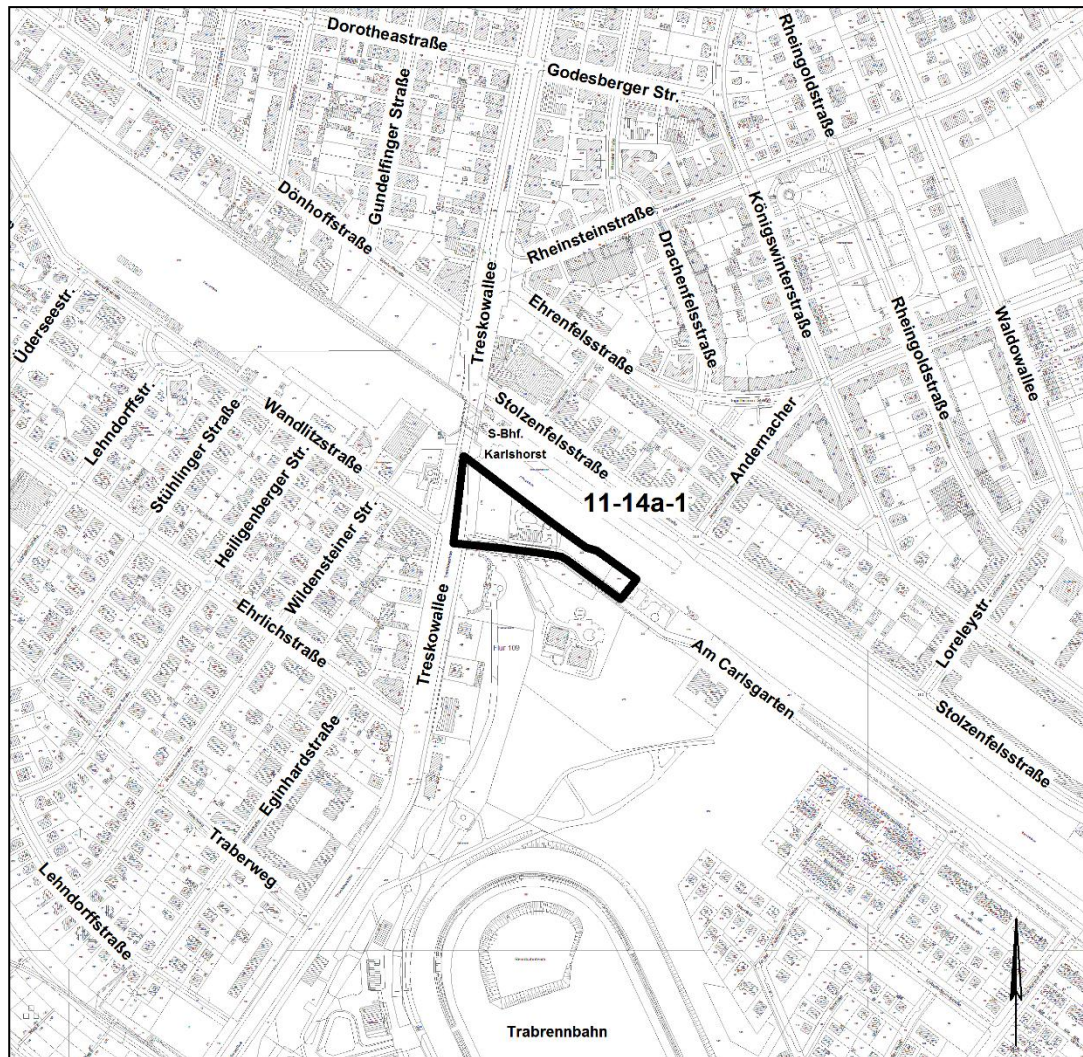


Abb. 1 Plangebiet in der Umgebung

Der Bereich südlich der Bahntrasse und östlich der Treskowallee, in dem sich auch das Plangebiet befindet, zeichnet sich im Gegensatz zu den übrigen Siedlungsbereichen des Ortsteils Karlsruh durch eine eher uneinheitliche bzw. im Umbruch befindliche Bebauungsstruktur aus. So schließen sich unmittelbar südöstlich des Plangebiets zunächst die Flächen an der Straße Am Carlsgarten an, die überwiegend unbebaut, bzw. als Stellplatzanlage oder einfach gestaltete Bahnhofsvorplatzfläche genutzt werden. Auf der südlichen Seite der Straße Am Carlsgarten wurde in den Jahren 2016 bis 2017 auf einer ehemals brach liegenden Fläche ein Vorhaben mit Wohnungen und einzelnen Gewerbeeinheiten umgesetzt. Realisiert wurden hier fünf Gebäude mit fünf bis sieben Geschossen und insgesamt 95 Wohnungen sowie einzelne Gewerberäume. Unmittelbar östlich anschließend befindet sich eine neu errichtete Kindertagesstätte, an die sich die Ausläufer einer öffentlichen Parkanlage und noch weiter östlich, in einer Entfernung von etwa 300 m, das neue Einfamilienhausgebiet „Carlsgarten“ anschließt.

Südlich des Plangebiets erstreckt sich das Gelände der Trabrennbahn Karlsruh, dessen repräsentativ gestalteter, aber kaum genutzter Nordeingang unmittelbar südlich der Straße Am Carlsgarten liegt. Ansonsten wird der Bereich vor allem durch den Ausläufer der ehemals zur Wuhlheide gehörenden Waldfläche bestimmt. In den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts wurden in diese Waldfläche zwei

sechsgeschossige Wohnhäuser hineingebaut, die von der Straße Am Carlsgarten jedoch kaum wahrnehmbar sind.

Der gesamte Bereich rund um die Straßenkreuzung Am Carlsgarten / Treskowallee erfüllt aufgrund der Funktion des Bahnhofs und der Tatsache, dass die Straße Am Carlsgarten die einzige für den Kraftfahrzeugverkehr nutzbare Erschließung für das östlich gelegene Wohngebiet darstellt, eine zentrale Eingangsfunktion. Dieser besonderen Funktion wird der zurzeit untergenutzte Bereich kaum gerecht.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-14a-1** misst ca. 7.500 m<sup>2</sup> und umfasst das Gelände zwischen der Bahnanlage vom S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ nach S-Bahnhof „Berlin-Wuhlheide“, der Treskowallee und der Straße Am Carlsgarten. Mit einbezogen in den Geltungsbereich sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der westlich anschließenden Treskowallee und der südlich anschließenden Straße Am Carlsgarten. Beide Verkehrsflächen sind jedoch nur bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Straßenverkehrsfläche umfasst insgesamt 2.280 m<sup>2</sup>, die Grundstücksflächen summieren sich auf insgesamt 5.240 m<sup>2</sup>.

Während sich das westliche, bereits bebaute Grundstück an der Treskowallee (Treskowallee 115, Flurstück 377) und das im östlichen Teil befindliche Grundstück (Flurstücke 370, 380 und 383) im Eigentum jeweils einer privaten Gesellschaft befinden, befindet sich das mittlere Grundstück (Am Carlsgarten 5, Flurstücke 306 und 308) im Eigentum der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG). Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Eigentum des Landes Berlin.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Grundstück Treskowallee 115 ist mit einem fünfgeschossigen Gebäude bebaut, das in den vier Obergeschossen durch eine Beherbergungseinrichtung und im Erdgeschoss durch einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb genutzt wird. Diese Nutzung wurde im August / September 2017 aufgenommen. Zuvor war das Grundstück unbebaut, nachdem sich hier bis 2001 das im Jahre 1930 erbaute Kino „Vorwärts“ befand. Von 2006 bis 2014 unterlag die Fläche einer Veränderungssperre nach § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) und diente als Baustelleneinrichtung (Vormontagefläche) für den Bau der Eisenbahnüberführung Treskowallee.

Das östlich angrenzende Grundstück Am Carlsgarten 5 wird durch die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) genutzt, die hier in einem eingeschossigen Gebäude ein Umschaltwerk betreiben. Das Grundstück ist ansonsten unbebaut, wird jedoch etwa zur Hälfte als befestigte Verkehrsfläche genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume.

Östlich des BVG-Grundstücks schließt sich eine ungenutzte, brach liegende Grundstücksfläche an (Flurstücke 370, 380 und 383). Zurzeit weist diese Fläche eine dichte, durch Bäume und Sträucher geprägte Ruderalvegetation auf. Bei dem hier vorherrschenden Biototyp handelt es sich um hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernd ruderale Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs. Am nördlichen Rand des Grundstücks stehen vier nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Bei

dem am östlichen Rand gelegenen Baum, einer Eiche mit größerem Kronendurchmesser, handelt es sich um einen besonderen Solitärbaum.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten derzeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplans 11-14a mit folgenden Vorgaben:

- Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO,
- Ausschluss von Tankstellen,
- GRZ 1,0 / GFZ 4,0 / 5 Vollgeschosse,
- geschlossene Bauweise,
- fast vollständige Überbaubarkeit,
- Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 30 dB(A) aufweisen sowie
- Sicherung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

Hiernach wäre auf den privaten Grundstücken eine breite Palette an Nutzungen mit einer hohen baulichen Dichte zulässig.

## 2.5 Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für das Grundstück Treskowallee 115 ist sowohl über die Treskowallee als auch über die Straße Am Carlsgarten möglich. Die übrigen Grundstücke werden über die Straße Am Carlsgarten erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Treskowallee. Letztere besitzt als Hauptverkehrsstraße eine überörtliche Bedeutung, da sie als wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen den Ortsteilen Friedrichsfelde im Norden und Oberschöneweide im Süden fungiert. Im Plangebiet besitzt die Treskowallee eine Straßenbreite zwischen 28 und 35 m. Die letzte von der Verkehrslenkung Berlin veröffentlichte Straßenverkehrszählung von 2009 weist für die Treskowallee in Höhe des Plangebiets eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 34.800 Kraftfahrzeugen aus. Der Schwerlastverkehr macht etwa 5 % des Gesamtverkehrs aus. Darüber hinaus verkehren auf der Treskowallee drei Straßenbahnlinien.

Die Straße Am Carlsgarten ist hingegen eine untergeordnete Sammelstraße, die im Wesentlichen der Erschließung des neuen Einfamilienhausgebiets „Carlsgarten“ dient und zudem, da sie als Sackgasse ausgebildet ist, keine weitere Anbindung in das übrige Straßennetz ermöglicht. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung beträgt nach Einschätzung des 2003 erarbeiteten Verkehrsgutachtens, das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 11-14a erarbeitet wurde, nicht mehr als 3.000 Kraftfahrzeuge.

Parkmöglichkeiten für PKW sind im öffentlichen Straßenraum und östlich des Plangebiets im Bereich des Park + Ride - Parkplatzes vorhanden. Letzterer schließt sich unmittelbar östlich des Bahnhofsvorplatzes an, der wiederum zu weiten Teilen als Abstellfläche für Fahrräder genutzt wird.

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend, im östlichen Abschnitt noch innerhalb des Plangebiets gelegen, verläuft ein 3 bis 4 m breiter, öffentlich nutzbarer Weg, der auf kürzesten Weg den Bahnhofsvorplatz an der Treskowallee mit dem Bahn-

hofsvorplatz an der Straße Am Carlsgarten verbindet. Der innerhalb des Plangebiets gelegene Wegeabschnitt verläuft auf gesamter Breite über die im privaten Eigentum befindlichen Flurstücke 370 und 383. Für den betreffenden Abschnitt ist zurzeit kein entsprechendes öffentliches Wegerecht gesichert.

Unmittelbar nordöstlich des Weges beginnt die Böschung des etwa 4 m höher gelegenen Bahndamms der Bahnstrecke nach Frankfurt/Oder, auf der die S-Bahnlinie S 3 zwischen Berlin-Ostkreuz und Erkner sowie mehrere Regionalbahnlinien verkehren. Hier befindet sich auch der S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“, dessen Hauptzugang von der Stolzenfelsstraße, bzw. direkt von der Treskowallee südlich der Brücke erfolgt. Ein zweiter Zugang befindet sich unter der Brücke. Am östlichen Ende des Bahnsteigs befindet sich der dritte Bahnhofszugang, der über eine Unterführung erreichbar ist, die wiederum die Stolzenfelsstraße in Höhe der Andernacher Straße mit der neuen Vorplatzfläche an der Straße Am Carlsgarten (unmittelbar östlich des Geltungsbereichs) verbindet.

Im Zuge des Ausbaus der DB-Strecke Berlin-Frankfurt/Oder und mit Fertigstellung des neuen Regionalbahnsteigs am Bahnhof „Berlin-Ostkreuz“ wurde der Haltepunkt für den Regionalbahnverkehr im Dezember 2017 aufgegeben. Die DB Station & Service hat 2017 mit der Erneuerung des S-Bahnsteigs, der Verlängerung der Fußgängerunterführung Stolzenfelsstraße sowie dem Rückbau der beiden Fernbahnsteige und der Fußgängerbrücke begonnen. Die Fertigstellung dieser Maßnahmen wird voraussichtlich 2019 erfolgen.

## 2.6 Verkehrslärmimmissionen

Der Kraftfahrzeugverkehr und der Zugverkehr auf den angrenzenden Verkehrsstrassen verursachen erhebliche Lärmimmissionen. Die vorliegende, im Auftrag des Bezirksamtes Lichtenberg erarbeitete schallschutztechnische Untersuchung von Februar 2016 hat hierfür die entsprechenden Beurteilungspegel ermittelt. Diese liegen längs der Treskowallee tagsüber bei 73 bis 74 dB(A) und nachts bei 65 bis 66 dB(A). Längs der Bahnanlage ergeben sich Beurteilungspegel, die je nach Höhe und Lage tagsüber zwischen 61 bis 72 dB(A) und nachts noch Werte von 58 bis 70 dB(A) erreichen. Die Orientierungswerte der DIN 18005, die für ein Kerngebiet 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht angeben, werden somit um 5 bis 10 dB(A), nachts sogar um bis zu 15 dB(A) überschritten. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshof wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Gebieten, die auch zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert.

## 2.7 Technische Infrastruktur

Strom-, Wasser- und Abwasser- sowie Gasleitungen sind in den vorhandenen Straßen verlegt und für die anliegenden Grund- und Flurstücke nutzbar (sofern nicht bereits angeschlossen). Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird jeweils am Ort zur Versickerung gebracht. Es ist kein Oberflächenabfluss aus dem Gebiet zu verzeichnen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Treskowallee 115, das an die Kanalisation angeschlossen ist und auch künftig gemäß der vorliegenden Baugenehmigung in die vorhandene Kanalisation entwässern wird.

## 2.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt bodendenkmalpflegerische Belange und ist als archäologisches Verdachtsgebiet eingestuft. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet ist durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Aufgrund der Nähe mehrerer denkmalgeschützter Einzelbauwerke und Denkmalensembles sind die Vorgaben des Umgebungsschutzes für denkmalgeschützte Anlagen zu berücksichtigen.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Denkmäler (von Norden, jeweils mit Objekt-Nummer):

- Ensemble Stolzenfelsstraße 1-7 (09040085) mit Baudenkmalen
- Baudenkmal S-Bahnhof Karlshorst (09040096)
- Baudenkmal Rennbahnhof Karlshorst (09085117)
- Baudenkmal Denkmal Hermann Duncker (09085116)
- Baudenkmal Treskowallee 116 (09085118)
- Ensemble Trabrennbahn Karlshorst und Hindernisrennbahn Karlshorst (09085119).

Weitergehende Denkmalschutzbelange sind im Plangebiet nicht zu beachten.

## 2.9 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007, dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 sowie aus den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP). Gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zählen auch die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Gegenwärtig befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Aufstellung, der nach derzeitigem Planungsstand im Jahr 2019 den LEP B-B ablösen soll. Bis zu seinem Inkrafttreten ist der LEP B-B jedoch weiterhin anzuwenden.

Gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP B-B (wie auch des Entwurfs zum LEP HR) befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in den hinein gemäß § 5 Absatz 1 LEPro 2007 in Verbindung mit dem Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 2 LEP B-B (bzw. Ziel 5.6 Entwurf zum LEP HR) die Siedlungsentwicklung gelenkt werden soll. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Ein wesentliches Ziel der Landesplanung ist die Nutzbarmachung und Neustrukturierung überwiegend brachliegender Bauflächen in gut erschlossener Lage. Entsprechend soll gemäß den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Absatz 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (bzw. 5.1 Entwurf zum LEP HR) die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme

vorhandener Infrastruktur Vorrang haben vor der Außenentwicklung. Als weitere Zielsetzung wird die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch eine Funktionsbündelung und die Erreichung einer Nutzungsmischung formuliert.

Das Plangebiet liegt außerhalb der städtischen Kernbereiche gemäß Festlegungskarte 2 des LEP B-B. Gemäß Grundsatz 4.8 Absatz 1 bis 4 LEP B-B sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden. Für Vorhaben, die ganz überwiegend der Nahversorgung dienen, sind jedoch Ausnahmen möglich. So sind gemäß Grundsatz 4.8 Absatz 5 großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ganz überwiegend der Nahversorgung dienen, in zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche ausnahmsweise zulässig. Analog zum Plansatz 4.7 (Z) Absatz 6 ist dies im Einzelfall zu beurteilen. Die Verkaufsfläche soll hierbei jedoch in der Metropole Berlin und in den Oberzentren 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Um bei der gegebenen Vielzahl von Standortpotenzialen und dem Nachfragedruck durch großflächige Vorhaben die Versorgung auf den Nahbereich zu orientieren und die Funktion der höherrangigen städtischen Kernbereiche nicht zu gefährden, sollen für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben die kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungssituation zur Bestimmung der jeweiligen Versorgungszentren durch eine kommunale Entwicklungsplanung (z.B. in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder in der vorbereitenden Bauleitplanung) vorgelegt werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019, S. 8) stellt die Baugebietsfläche des Bebauungsplanes **11-14a-1** als gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration dar. Des Weiteren stellt der FNP die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrstrassen dem Bestand entsprechend als Bahnfläche mit Bahnhof bzw. als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Am östlichen Rand stellt der FNP einen dort beginnenden übergeordneten Grünzug in symbolischer Breite dar.

Gemäß den Zielen 1.2 und 1.3 FNP Berlin sind die Netzstruktur und die Flächen der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und der Bahnflächen gemäß Signatur im FNP zu erhalten und auszubauen.

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Die ausführliche Darstellung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms einschließlich des Artenschutzprogramms erfolgt im Umweltbericht. Die Betonung der Grün- und Freiflächen sowie des Waldbaumsiedlungsbereichs im Landschaftsprogramm ist dem Umstand geschuldet, dass sich südöstlich des Plangebiets ein weitgehend un bebauter, landschaftlich geprägter Bereich anschließt, der als westlicher Ausläufer der Wuhlheide durch waldartige Strukturen geprägt wird und dessen Einfluss bei generalisierter Betrachtung auch auf das Plangebiet mit ausstrahlt.

Am 21. Januar 1992 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Aufstellungsbeschluss zum Landschaftsplan XVII-L-1 „Trabrennbahn Karlshorst“ gefasst. Im April 1993



fand zum Vorentwurf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Seit der Bürgerbeteiligung ruht das Landschaftsplanverfahren, so dass hieraus keine aktuellen Planungsvorgaben für den Bebauungsplan resultieren.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen. In Stadtentwicklungsplänen werden Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Verkehr erarbeitet. Sie sind Grundlagen für alle weiteren Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

#### *StEP Zentren*

Der vom Senat am 12. April 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Zentren 2020“ stellt im Bereich des S-Bahnhofs „Berlin-Karlshorst“ das Ortsteilzentrum „Treskowallee“ dar, für das mittlerer Handlungsbedarf besteht. Die Nahversorgungsfunktion soll stabilisiert und der Zentrumsbereich im Bahnhofsumfeld gestaltet werden.

Durch Festsetzung eines Kerngebietes für das Grundstück Treskowallee 115, also im direkten S-Bahn-Umfeld, werden die planerischen Voraussetzungen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes geschaffen.

#### *StEP Wohnen*

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen) wurde durch den Senat am 8. Juli 2014 beschlossen und bildet die Grundlage der Berliner Wohnungspolitik bis zum Jahr 2025. Der StEP Wohnen zeigt lediglich die größeren Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in der Stadt und trifft für das Plangebiet deshalb keine Aussage. Nordöstlich der Bahnflächen ist jenseits der Treskowallee der Neubaubereich „Karlshorst“ mit insgesamt 1.600 geplanten Wohneinheiten dargestellt.

Durch die Aktivierung von innerstädtischen Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotentialen und die Ermöglichung von Wohnungsneubau folgt der Bebauungsplan dem Stadtentwicklungsplan Wohnen.

#### *StEP Ver- und Entsorgung*

In der Teilkarte „Abwasserentsorgung“ ist dargestellt, dass in den beiden angrenzenden Straßen Abwasserdruckleitungen vorhanden sind. Aus der Teilkarte „Regenwasser“ ist ersichtlich, dass sich entlang der Treskowallee ein Regenwasserkanal befindet. Die Teilkarte „Gasversorgung“ stellt das Plangebiet als ein mit Niederdruck-Gas versorgtes Gebiet dar. Gemäß Teilkarte „Wasserversorgung“ ist eine Wasserversorgungsleitung in der Treskowallee vorhanden. Das Plangebiet ist zudem Teil des Fernwärmeversorgungsbereiches von Vattenfall Europe und an die Gasversorgung angebunden.

### *StEP Klima*

Der Senat hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Oberstes Ziel des StEP Klima ist die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern. Das Plangebiet befindet sich in keinem Bereich mit prioritärem Handlungsbedarf in Bezug auf das Bioklima. Lediglich in den folgenden Teilkarten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gesondert gekennzeichnet:

So wird das Plangebiet in der „Analysekarte Grün- und Freiflächen“ als ein bedeutsamer und empfindlicher Bereich eingestuft und im „Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen“ als prioritärer Handlungsraum charakterisiert. In der „Analysekarte Klimaschutz“ sind ergänzende Informationen zu Grün- und Freiflächen enthalten. Danach hat das Plangebiet eine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher.

### *StEP Verkehr*

Der vom Senat von Berlin am 29. März 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ stellt die Treskowallee in der Bestandsbeschreibung für das Jahr 2011 (fortgeschrieben 2016) und der Planung für das Jahr 2025 als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dar.

## 3.5 Lärminderungsplanung

Das Land Berlin hat auf Grundlage des § 47d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Lärmaktionspläne“ – Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Die Fortschreibung des Plans erfolgte durch den Lärmaktionsplan 2013-2018. Dieser wurde am 6. Januar 2015 durch den Senat von Berlin beschlossen.

Die Strategie der Berliner Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Da nicht an allen Straßen eine ausreichende Lärminderung durch Verkehrsplanung und -steuerung oder durch Schallschutzwände, Fahrbahnsanierungen oder andere Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes erreicht werden kann, beinhaltet der Lärmaktionsplan darüber hinaus das Berliner Schallschutzfensterprogramm.

Der Bebauungsplan **11-14a-1** befindet sich außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten des Lärmaktionsplans. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans lassen sich keine konkreten Maßnahmen ableiten.

Die Lärminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategischen Lärmkarten. Die strategischen Lärmkarten aus dem Jahr 2012 weisen für das Plangebiet einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex LDEN von 65 bis 75 dB(A) und einen Nacht-Lärmindex LN von 60 bis 65 (punktuell bis 70) dB(A) aus. Damit werden die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan erreicht.

## 3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde am 16. Juni 2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindliche zu berücksichtigende Leitlinie beschlossen. Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städte-



baulicher Verträge, die angewendet werden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind. Sie müssen zudem im Verhältnis zur planungsbedingten Bodenwertsteigerung angemessen sein.

Das Wohnungsbauvorhaben an der Straße Am Carlsgarten wird nach den Maßgaben der Leitlinie (Stand 14. April 2015) durchgeführt. Die relevante Bagatellgrenze von 5.000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche gemäß BauNVO wird bei dem Vorhaben nicht überschritten, dementsprechend wurden diesbezügliche „begrenzte“ Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, den das Bezirksamt mit dem Vorhabenträger am 28. Februar 2018 geschlossen hat.

### 3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

#### *Bereichsentwicklungsplanung Alt Lichtenberg*

In der aktuellen Bereichsentwicklungsplanung Alt-Lichtenberg (Stand: Juli 2004, aktualisiert im Mai 2005) wird der westliche Teil des Plangebiets als Mischgebiet mit Einzelhandelskonzentration und der östliche Teil als Grünfläche dargestellt. Die Treskowallee wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße, die Straße Am Carlsgarten als sonstige Straße dargestellt.

#### *Städtebauliche Leitlinien Ortsteilzentrum Karlshorst (2009)*

Die 2010 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen Leitlinien sehen eine städtebauliche Stärkung der vier Quadranten am Verkehrsknotenpunkt rund um den S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ vor. Zielsetzung ist die Schaffung eines funktionierenden, urbanen Zentrums für den Ortsteil Karlshorst. Hinsichtlich der Nutzungen sind der Erhalt und die Entwicklung von Nutzungen vorgesehen, die vorwiegend dem Einzelhandel und dem Dienstleistungssektor zuzuordnen sind. Darüber hinaus sollen als ergänzende Nutzungen vornehmlich Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie die hiermit in Verbindung stehenden Einrichtungen gefördert werden.

Mit den städtebaulichen Leitlinien werden die Rahmenbedingungen und Ziele der weiteren baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des OTZs formuliert. Hiermit liegt eine Grundlage für die Durchführung nachfolgender Fachplanungen sowie für die Beurteilung und Abstimmung privater und öffentlicher Baumaßnahmen vor. Der Umbau des Theaters Karlshorst und die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes waren der Auftakt der Aufwertungsmaßnahmen. Der abgeschlossene Neubau des Kulturhauses Karlshorst und die Erneuerung der Bahnunterführung eröffnen weitere Chancen für das OTZ. Die Neubebauung der Fläche des ehemaligen Kinos „Vorwärts“ soll den Lückenschluss zwischen dem S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ und dem Gelände der Trabrennbahn schaffen. Letzteres dient als Eingangsbereich zum großräumigen Freizeit- und Erholungsbereich der Wuhlheide und definiert somit auch die Nutzungsperspektiven für den südöstlichen Quadranten des OTZs Karlshorst.

### *Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) des Bezirks Lichtenberg*

Das aktuelle Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Lichtenberg von Berlin (Stand Juni 2016) wurde am 15. September 2016 von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg beschlossen (Drucksache DS/2068/VII). Das Plangebiet wird im ZEK 2016 als Teil des OTZs Karlshorst dargestellt.

In der Gesamteinschätzung wird dargelegt, dass in den letzten Jahren durch die Entwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes an der Bahntrasse eine deutliche Stärkung des Ortsteilzentrums erfolgte. Als einziger zentraler Versorgungsbereich in Lichtenberg-Süd übernimmt das OTZ wichtige Versorgungsfunktionen. Hinsichtlich der Angebotsbreite und –tiefe bestehen durch den überwiegenden Angebotschwerpunkt im Bereich Nahrungsmittel / Getränke / Tabakwaren sowie Drogerie / Parfümerie, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel Defizite in der Angebotsbreite. Dadurch besteht eine deutliche Nahversorgungsorientierung des Zentrums, wobei Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich für ein OTZ unterdurchschnittlich ausgeprägt sind. Unter Berücksichtigung der ausgeprägten Auflagen im Sinne funktionsfähiger Zentrenstrukturen, des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes sowie der hohen Anzahl an Zentren ergänzenden Funktionen erfüllt das OTZ Karlshorst die vorgesehenen Funktionen aktuell weitgehend.

Im Hinblick auf die erheblichen Wohnbaupotentiale von rund 3.100 Wohneinheiten im Einzugsbereich des OTZs sollte eine Stärkung des Zentrums im Bestand bzw. eine Arrondierung der Angebotsstrukturen vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich angestrebt werden. Durch die einzelhandelsspezifische Nutzung der Potentialflächen würde perspektivisch eine Stärkung des südlich des Bahndamms gelegenen Abschnitts des OTZs erfolgen, welcher aktuell durch die räumliche Barriere der Bahntrasse vom nördlichen Einzelhandelsschwerpunkt abgekoppelt ist. Des Weiteren sollte eine Stärkung des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes entlang der Treskowallee erfolgen.

### 3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Direkt südlich an das Plangebiet schließen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 11-14a (festgesetzt am 3. November 2004) und 11-14ba (im Verfahren) an. Im näheren Umfeld befinden sich zudem der Bebauungsplan XVII-39 (festgesetzt am 15. November 2005) sowie die Bebauungspläne XVII-37, XVII-38, 11-14bb, 11-50, 11-57a und 11-57b (alle im Verfahren).

### 3.9 Planfeststellungen

Auf dem Grundstück Am Carlsgarten 5 befindet sich ein Gleichrichterwerk der BVG, das der Versorgung der Straßenbahn mit Fahrstrom dient. Das Grundstück steht im Eigentum der BVG. Es wurde schon vor 1990 für den Straßenbahnbetrieb genutzt, daher gab es für das Grundstück kein Planfeststellungsverfahren nach heutigem Recht. Es gilt als planfestgestellte Anlage der Straßenbahn.

Für das an den Geltungsbereich angrenzende Bahngelände wurde am 14. Oktober 2011 der Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 AEG für das Vorhaben „Eisenbahnüberführung Treskowallee“ gefasst (EÜ Treskowallee, Bahn-km 7,135 der Strecken 6153: Berlin Ostbahnhof–Guben; 6004: Berlin Ostbahnhof–Erkner). Das Bauvorhaben umfasste u.a. die Aufweitung der Eisenbahnüberführung Treskow-

allee, die Änderung der Gleislage, den Neubau einer Fußgängerzuwegung vom Widerlager West zum S-Bahnsteig, die Anpassung des Regionalbahnsteiges A einschließlich der Zuwegung, den Bau einer Stützwand sowie den Rückbau von Gebäuden.

Die eisenbahnrechtliche Veränderungssperre für das Grundstück Treskowallee 115 (westliches Plangebiet), die im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren zur Freihaltung von Vormontageflächen für den Brückenneubau an der Treskowallee eine Zeitlang galt, wurde nach telefonischer Mitteilung der Bahn AG zum 30. Juni 2014 aufgehoben. Eine Bebauung der entsprechenden Flächen ist seitdem möglich.

Am 28. Juli 2017 hat das Eisenbahn-Bundesamt die Plangenehmigung gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für das Vorhaben „S-Bahnhof Berlin-Karlshorst“, Bahn-km 6,700 bis 7,800 der Strecke 6004 Berlin Ostbahnhof–Erkner erteilt. Die Planung sieht zum einen eine grundhafte Erneuerung des Mittelbahnsteigs der S-Bahn vor. Des Weiteren sind eine Erneuerung der Treppenanlage am östlichen Ende des S-Bahnsteigs sowie ein Ersatzbau der Personenunterführung im Abschnitt zwischen dem Treppenabgang vom S-Bahnsteig und dem Ausgang zur Straße Am Carlsgarten vorgesehen. Schließlich ist der Rückbau der Außenbahnsteige A und B des ehemaligen, provisorischen Regionalbahnhofs Karlshorst und der Fußgängerüberführung vom S-Bahnsteig zum Bahnsteig B vorgesehen. Die Auflassung des Regionalbahnhalts erfordert dabei kein Stilllegungsverfahren nach § 11 AEG.

Des Weiteren läuft zurzeit das Planfeststellungsverfahren für das Straßenbahn- und Straßenausbauvorhaben in der Treskowallee. Der Erörterungstermin in diesem Verfahren fand im Februar 2017 statt.

#### 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan 11-14a wurde am 3. November 2004 festgesetzt. Für die jetzt zu überplanende Fläche wurde in diesem Bebauungsplan ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0, einer Geschossflächenzahl von 4,0 und geschlossener Bauweise festgesetzt. Damit sollte ein Beitrag zur Entwicklung des OTZs Karlshorst geleistet werden.

Im Jahr 2011 wurden Absichten des damaligen Eigentümers des Eckgrundstücks Treskowallee 115 bekannt, auf seinem Grundstück ein Geschäftshaus mit mehreren Spielhallen zu errichten. Gemäß dem geltenden Bebauungsplan 11-14a wäre diese Nutzung zwar zulässig gewesen, sie hätte jedoch im Widerspruch zur Zielsetzung der städtebaulichen Leitlinien für das OTZ Karlshorst gestanden, die 2009 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurden. Hiernach soll der gesamte Bereich rund um den S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung erfahren.

Aus diesem Grund wurde am 7. Juni 2011 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans **11-14a-1** gefasst. Planungsziel war, weiterhin eine kerngebietstypische Nutzung und eine bauliche Verdichtung des Gebietes zu ermöglichen, zugleich aber die Entstehung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einzuschränken. Im zurückliegenden Verfahren stellte sich jedoch im Rahmen des Anzeigeverfahrens und in Kenntnis neuerer Gerichtsurteile heraus, dass der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben mit dem Nut-

zungszweck eines Kerngebiets nur unter ganz besonderen, im vorliegenden Fall nicht gegebenen Voraussetzungen möglich ist.

Zwischenzeitlich wurde das entsprechende Grundstück an einen neuen Eigentümer veräußert, der auch das im östlichen Geltungsbereich gelegene Grundstück erworben hat und für beide Grundstücke neue Nutzungskonzepte entwickelt hat. Auf dem Grundstück an der Treskowallee wurde in den Jahren 2016 bis 2017 auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes ein Beherbergungsbetrieb mit 150 Zimmern mit einer im Erdgeschoss untergebrachten Einzelhandelsnutzung errichtet, das Grundstück wurde mittlerweile weiterveräußert. Im östlichen Bereich an der Straße Am Carlsgarten ist ein Studentenapartmenthaus mit 150 Wohnungen geplant. Die Errichtung von Vergnügungsstätten ist nicht mehr Gegenstand der Vorhabenplanung.

Mit beiden Vorhaben kann dem wichtigen Ziel des Bezirks entsprochen werden, die brach liegenden Flächen im südöstlichen Sektor des OTZs Karlshorst endlich einer Bebauung zuzuführen. Hiermit ließen sich die wichtige Ecksituation Treskowallee / Am Carlsgarten und die längs der Bahn gelegene Fläche, nördlich der Straße Am Carlsgarten straßenräumlich fassen. Damit einher ginge nicht nur eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereichs, sondern auch eine lärmabschirmende Wirkung für die südlich anschließende Wohnbebauung.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan **11-14a-1** soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Studentenapartmenthauses an der Straße Am Carlsgarten schaffen und zudem die Kerngebietenutzung auf dem Grundstück Treskowallee 115 sichern.

Mit dem Vorhaben wird dem Ziel des Bezirks entsprochen, brach liegende Flächen im südöstlichen Teil des OTZs Karlshorst wieder einer Nutzung zuzuführen. Mit der Bebauung wird neben einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs und einer Stärkung des OTZs auch eine lärmabschirmende Wirkung für die südlich anschließende Wohnbebauung angestrebt.

Das westliche Grundstück an der Treskowallee wird als Kerngebiet festgesetzt um die bereits vorhandene fünfgeschossige Kerngebietenutzung zu sichern. Zudem ist auf dem Grundstück Einzelhandel im 1. Vollgeschoss zulässig. Das auf dem Grundstück Am Carlsgarten 5 befindliche Gleichrichterwerk der Straßenbahn, das sich im Eigentum der BVG befindet und als planfestgestellt gilt, wird als Fläche für Bahnanlagen gesichert. Auf dem östlichen Grundstück wird ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung eines Studenten- und Seniorenapartmenthauses festgesetzt. Darüber hinaus wird ein Gerecht für den Betreiber der Bahnanlage und eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

#### 1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

##### 1.2.1 Fachgesetzliche Ziele

###### *Baugesetzbuch (BauGB)*

Nach § 2 Absatz 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Absatz 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 3. November 2004 rechtskräftigen Bebauungsplans 11-14a und soll für eine Teilfläche

dieses Plans eine Nutzungsänderung festsetzen. Nach dem bislang gültigen Planrecht ist im Plangebiet eine Kerngebietenutzung mit fünf Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 4,0 bei geschlossener Bauweise zulässig.

Da für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen. Das bestehende Planungsrecht lässt durch die GRZ von 1,0 eine Bebauung des gesamten Geltungsbereichs ohne Einschränkung hinsichtlich der Versiegelung zu. Der mögliche Versiegelungsgrad wird mit dem Bebauungsplan 11-14a-1 durch die engere Festsetzung der Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet deutlich verringert. Eine Kompensationspflicht entsteht daher gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB nicht und ein Eingriffsgutachten für das Bebauungsplan-Verfahren ist nicht erforderlich.

Gemäß § 1a Absatz 5 soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aktivitäten benannt.

#### *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

Im Bundesnaturschutzgesetz sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, d. h. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogel-

schutz-Richtlinie (VSchRL), gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Absatz 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Absatz 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Zur Erfassung und Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung wurden faunistische Untersuchungen sowie aufbauend auf die Untersuchungsergebnisse ein Artenschutzfachbeitrag durch das Büro Natur + Text erarbeitet.

Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft (§ 20 bis § 29 BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete (§ 31 bis § 36 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

#### *Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)*

Gemäß § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO), dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben.

Im Plangebiet befinden sich auf dem als Bahnfläche festgesetzten Grundstück mehrere nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Innerhalb des östlichen brach liegenden Grundstücks, auf dem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, befinden sich 4 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Bei der am östlichen Rand stehenden Stieleiche handelt es sich um ein besonders altes Exemplar mit großem Kronendurchmesser. Durch die Festsetzung der Baugrenze soll die Planung diesen Baum schützen.

### *Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)*

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) schafft die Voraussetzungen für einen wirksamen Bodenschutz und die Sanierung schädlicher Veränderungen von Böden. Ziel des Gesetzes ist es, bundesweit nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und schädliche Bodenveränderungen sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Das Berliner Bodenschutzgesetz füllt den Regelungsrahmen des BBodSchG aus. Insbesondere werden Melde-, Auskunfts- und Duldungspflichten, Ordnungswidrigkeiten und Bodeninformationssysteme geregelt.

Die Bauherren sind durch die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz dazu verpflichtet, die zuständigen Bodenschutzbehörden über eventuelle Verunreinigungen, die bei Baumaßnahmen festgestellt werden, zu informieren und ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Altlastensituation den geplanten Nutzungen entgegenstehen könnte.

### *Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)*

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III A des Wasserwerkes Wuhlheide. Bei Baumaßnahmen müssen deshalb die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 7 „Schutz der Zone III B“ und § 8 „Schutz der Zone III A“ eingehalten werden.

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind die Vorschriften zu Oberflächengewässern für die vorliegende Planung nicht von Bedeutung.

Durch die festgesetzte Baugrenze werden im allgemeinen Wohngebiet Freiflächen verbleiben, die für die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück genutzt werden können.

### *Lärm, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen



Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18 005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält Orientierungswerte für die Bauleitplanung in Bezug auf den Verkehrslärm. Die Orientierungswerte sind als *„eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz von Lärmbelastungen zu erfüllen.“* Es handelt sich nicht um Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürften, vielmehr unterliegen die Orientierungswerte der Abwägung im Bebauungsplan-Verfahren. Je höher die Überschreitungen, desto geringer wird jedoch der Abwägungsspielraum.

Zur Ermittlung und Bewertung von außen auf das Plangebiet einwirkender Lärmquellen wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Februar 2016) erarbeitet. Die darin enthaltenen Empfehlungen hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen.

#### *Luftschadstoffe, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans. Für Berlin wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2011-2017 Anfang des Jahres 2013 beschlossen, der den bisher geltenden Plan aus dem Jahr 2005 ersetzt.

Da das Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt, ist eine Festsetzung zum Ausschluss der Verwendung bestimmter Brennstoffe nicht erforderlich.

### 1.2.2 Fachplanerische Ziele

#### *Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)*

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, deren Vorgaben hier zusammenfassend wiedergegeben werden:

a) Im Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche dargestellt. Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung / Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen,
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern,
- klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstressresistenter Arten sowie
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten.

Der Bahndamm stellt momentan in der Darstellung des Landschaftsprogramms die Grenze zum Siedlungsgebiet dar, das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Vorsorgegebieten für Luft, Klima und Boden.

b) Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ werden im Plangebiet folgende Biotopentwicklungsräume unterschieden:

- Verbindungsbiotope (Bahnanlagen mit Böschungen) und
- Waldbaumsiedlungsbereich innerhalb der siedlungsgeprägten Räume.

Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen,
- Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege in Gärten, Großhöfen und auf Abstandsgrünflächen,
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu Wäldern,
- Reduzierung der Versiegelung auf Grundstücken, Bepflanzung mit gebietstypischen Gehölzen und
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Zudem ist das Plangebiet als schutzwürdiges Gebiet innerhalb des Biotopverbunds gekennzeichnet. Als Entwicklungsziel ergibt sich hieraus die Entwicklung und Sicherung der Biotopvernetzungsfunction auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen. Neben dem Erhalt und der Entwicklung naturnaher Vegetationsbestände ist die Bahnböschung als Verbindungsbiotop zu erhalten und zu entwickeln.

c) Im Programmplan „Landschaftsbild“ ist das Gebiet als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Süden eine Parkanlage, die als prägende Grün- und Freifläche dargestellt ist. Das Umfeld des Bahnhofs Karlshorst ist als Maßnahmenswerpunkt zur Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen dargestellt.

d) Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ stellt südlich des Bahndamms einen Grünzug zwischen Treskowallee und Wuhlheide dar,

der unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen verbessert werden soll. Die Barrierewirkung von Bahnflächen und Straßen soll gemindert werden.

Die südlich angrenzenden Flächen der Trabrennbahn sind als sonstiges Siedlungsgebiet – Fläche mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung dargestellt. Es sollen Konzepte zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit entwickelt werden.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die folgende Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands beinhaltet jeweils schutzgutbezogen den Bestand und die Bewertung sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands werden die Auswirkungen bei vollständiger Realisierung der Planung im Verhältnis zur Beibehaltung des Status quo beschrieben.

Es wird zu jedem Schutzgut die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung sowie Nichtdurchführung der Planung aufgeführt. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel 3. zusammenfassend für alle Schutzgüter aufgeführt, um vermeidbare Wiederholungen zu unterbinden.

### 2.1 Schutzgut Mensch

#### 2.1.1 Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahem Grün

##### *Bestand und Bewertung*

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) unterscheidet in

- wohnungsnaher Grünanlagen (0,5 bis 10 ha Größe, Richtwert von 6 m<sup>2</sup> je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 500 m und
- siedlungsnaher Grünanlagen (mit einer Größe von > 10 ha, Richtwert von 7 m<sup>2</sup> je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 1.000 m bzw. 1.500 m ab einer Größe von > 50 ha.

Zur Bewertung der Versorgung mit öffentlicher, wohnungsnaher Grünflächenversorgung wird die Karte 06.05 (Stand 2011) im Umweltatlas herangezogen. Als weiteres Kriterium für die Beurteilung der Freiflächenversorgung gilt die Baustruktur der Wohnquartiere. Bei bestehenden Defiziten in der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen wird davon ausgegangen, dass private / halböffentliche Freiflächen einen Teil des Bedarfs an öffentlichen Flächen kompensieren.

Das Plangebiet ist durch die Grünanlage Carlsgarten ausreichend mit wohnungsnahen Grünanlagen versorgt, durch die Nähe zum Volkspark Wuhlheide besteht zudem eine ausreichende Versorgung mit siedlungsnahen Grünanlagen. Im Einzugsbereich des Plangebietes werden die in der Umgebung liegenden Siedlungsgebiete unterschiedlich bewertet. Die durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten Gebiete nördlich des Bahndammes werden als unterversorgt bewertet, die Wohnblöcke nordwestlich der Treskowallee werden als nicht versorgt dargestellt. Die Wohnblöcke zwi-

schen der Wandlitz- und Ehrlichstraße werden ebenfalls als nicht mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen versorgt eingestuft, allerdings ist hier der Versorgungsgrad mit privatem Grün durch die aufgelockerte Siedlungsbebauung hoch.

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung*

Aufgrund der geplanten Festsetzungen ist von keiner Veränderung des Umweltzustandes auszugehen, da weder neue öffentliche Grünflächen geplant sind noch bestehende, öffentlich zugängliche Grünflächen überplant werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der am 3. November 2004 festgesetzte Bebauungsplan 11-14a seine Gültigkeit behalten. Dieser Plan ermöglicht eine vollständige Versiegelung der dort als Kerngebiet festgesetzten Fläche. Auch bei Nicht-Durchführung der Planung würde demzufolge keine Änderung der Grün- und Freiflächenversorgung eintreten.

### 2.1.2 Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen

*Bestand und Bewertung*

Im Kinderspielplatzgesetz ist ein Richtwert von 1,0 m<sup>2</sup> nutzbarer öffentlicher Spielfläche pro Einwohner festgelegt. Zur Ermittlung der Spielplatzversorgung werden im Umweltatlas die Planungsräume weiter in Versorgungseinheiten unterteilt.

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsraum Karlshorst-Süd, die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wird mit der besten Versorgungsstufe 5 bewertet (>0,6 m<sup>2</sup>/ EW), die Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplätzen wird der guten Versorgungsstufe 4 zugeordnet (0,4-0,6 m<sup>2</sup>/EW).

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung*

Aufgrund der guten Versorgungslage und der textlichen Festsetzung Nr. 4, nach der im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude für Studierende, Auszubildende und Senioren errichtet werden dürfen, ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung relevante Auswirkungen auf die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ausgehen.

Da bei Nicht-Durchführung der Planung der am 3. November 2004 festgesetzte Bebauungsplan 11-14a seine Gültigkeit behält und dieser im Plangebiet ausschließlich ein Kerngebiet festsetzt, ist auch hier von keiner Auswirkung auf die Spielplatzversorgung auszugehen.

### 2.1.3 Verkehr

#### *Bestand und Bewertung*

An das Plangebiet grenzt im Westen die Treskowallee als übergeordnete Verbindung für den KFZ-Verkehr, über den Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ besteht zudem ein direkter Anschluss an den ÖPNV mit S-Bahn, Tram und Busverkehr. Der Regionalbahnhaltelpunkt wird voraussichtlich 2018 aufgegeben werden.

#### *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung*

Durch die Planung werden gut erschlossene, brach liegende Flächen wieder einer neuen Nutzung als Kern- und Wohngebiet zugeführt. Dadurch folgt die Planung den Vorgaben der Raumordnung zur Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung. Mit Durchführung der Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen zwar, jedoch werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde durch das im Bebauungsplan 11-14a bereits festgesetzte Kerngebiet ebenfalls ein Beitrag zur Funktionsbündelung und Nutzungsmischung geleistet. Eine verkehrsintensive Nutzung an der Straße Am Carls Garten könnte allerdings zu einer Überlastung des Knotens Treskowallee / Am Carls Garten beitragen.

### 2.1.4 Lärm

#### *Bestand und Bewertung*

Der zum Bebauungsplan erarbeiteten schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass auf das Plangebiet in erster Linie Verkehrsgeräuschimmissionen der im Westen verlaufenden Treskowallee einschließlich der Straßenbahn, sowie Verkehrsgeräuschimmissionen der im Norden verlaufenden Bahnlinie einwirken.

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Verkehrswegen sowie gewerblichen Anlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005 Teil 1 das maßgebliche Regelwerk dar. Die in der DIN 18005 definierten schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) wie auch für Kerngebiete (65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts) werden ohne Bebauung und Lärmschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet erheblich überschritten. Auch die Grenzen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden zumindest im Nachtzeitraum überschritten.

#### *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung*

Im Rahmen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung wurden die Beurteilungspegel für das im Untersuchungsgebiet geplante Hotelgebäude sowie das Studentenwohngebäude berechnet. Sowohl tags als auch

nachts gilt, dass an der jeweils lärmzugewandten Seite der Gebäude die Orientierungswerte erheblich überschritten werden. Die Beurteilungspegel erreichen dabei tagsüber Werte von bis zu 74 dB(A) an der Fassade im Kerngebiet und bis zu 72 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet, nachts werden Werte von bis zu 70 dB(A) erreicht. Einzig an der südöstlichen, lärmabgewandten Seite des geplanten Studentenwohnheims treten mit Beurteilungspegeln von 53 bis 57 dB(A) am Tag und 48 bis 53 dB(A) in der Nacht deutlich niedrigere Pegel auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden an dieser Fassade im Tagzeitraum überwiegend eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten, im Nachtzeitraum hingegen überall überschritten. Durch die Planung eines Wohngebietes in einer stark lärmbelasteten Lage führt die Durchführung der Planung zu einer kritischen Situation in Bezug auf das Schutzgut Mensch. Deshalb wurden im Rahmen der Planung Schallschutzmaßnahmen untersucht, die zu einer Vermeidung und Verminderung der Lärmbelastung im Plangebiet führen und gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen (siehe Kapitel 3.).

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Lärmbelastung in Bezug auf das Schutzgut Mensch deutlich geringer ausfallen, da Wohnungen im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist zu großen Teilen mit einer dichten, durch Bäume und Sträucher geprägten Ruderalvegetation bewachsen. Bei dem vorherrschenden Biotoptyp handelt es sich um hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernd ruderale Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs. In einer Reihe entlang des Bahndamms befinden sich vier Altbäume, die nach der BaumSchVO geschützt sind. Es handelt sich dabei um eine Stieleiche, zwei Spitzahorne und einen Bergahorn. Der östlichste dieser Bäume ist eine Stieleiche mit größerem Kronendurchmesser, die einen besonders hohen ökologischen Wert besitzt.

Das westlich benachbarte Grundstück Am Carlsgarten 5 ist etwa zur Hälfte bebaut bzw. als Verkehrsfläche befestigt. Die unbefestigten Flächen sind mit Rasen, vereinzelt Sträuchern und mehreren nach BaumSchVO geschützten Bäumen bewachsen.

Das Grundstück Treskowallee 115 wurde im Jahr 2017 vollflächig bebaut, hier befinden sich keine Vegetationsstrukturen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde für das geplante allgemeine Wohngebiet eine artenschutzfachliche Begutachtung vorgenommen. Die Untersuchung umfasste die Erfassung von Baumhöhlen als dauerhaft geschützte Lebensstätten, Brutvogelreviere sowie Igelverstecke.

Für die Feststellung von im Untersuchungsgebiet brütenden Vogelarten wurden vier Begehungen zwischen dem 5. April und dem 31. Mai 2017 durchgeführt. Die Methodik wurde durch den Fachgutachter dargelegt und mit dem Fachamt abgestimmt.

Bei zwei der auf dem Grundstück vorhandenen Altbäume wurden relevante Strukturen für höhlenbewohnende Arten gefunden. Dabei handelt es sich um die oben erwähnte, am östlichen Rand des Gebietes stehende Stieleiche, deren abplatzende Rinde ein Sommerquartier-Einzelpotential für Fledermausarten besitzt. Des Weiteren besitzt der benachbarte Spitzahorn durch einen Spalt im Stamm ebenfalls ein Sommerquartier-Einzelpotential für Fledermausarten. An den restlichen Bäumen wurden keine relevanten Strukturen festgestellt, ebenfalls fanden sich an den Bäumen keine Hinweise auf eine Nutzung durch Holzkäfer oder Brutvögel. Bei der Begehung fanden sich keine Hinweise auf aktuelle Brutvogelreviere. Des Weiteren gab es keine Hinweise auf eine Nutzung geeigneter Quartiere durch einen Igel.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen innerhalb des Untersuchungsgebiets kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Der eingezäunte Gebietsteil ist durch Sukzession großflächig mit jungen Gehölzen bewachsen und in noch offenen Bereichen mit Stauden bestanden und bodennah stark verkrautet. Schmale offene Säume finden sich ausschließlich entlang des nördlich verlaufenden Fußweges – jedoch sind diese durch die umgebende Vegetation ebenfalls stark verschattet, so dass hier kein Habitatpotenzial für die wärmeliebende Zauneidechse feststellbar ist. Die Ausbreitung von ggf. am Gleisbett vorkommenden Populationen kann sich hier nur auf gleisnahe, weitgehend unbeschattete Böschungsbereiche beschränken.

#### 2.2.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist von einer Verschlechterung des Umweltzustandes in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen, da mit der Bebauung eine weitgehende Beseitigung der Vegetation und von Lebensstätten für Tiere auf der östlichen Brachfläche erfolgt. Lediglich im östlichen Bereich kann die wertvolle Stieleiche erhalten werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einer noch stärkeren Verschlechterung des Umweltzustandes in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen, da nach dem am 3. November 2004 festgesetzten Bebauungsplan 11-14a eine vollständige Überbauung des Plangebietes möglich wäre.

### 2.3 Schutzgut Boden

#### 2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Der westliche Teil des Plangebietes, der auch künftig als Kerngebiet festgesetzt werden soll, ist derzeit vollständig überbaut. In der Mitte des Plangebietes (Grundstück Am Carlsgarten 5) befindet sich eine planfestgestellte Gleichrichter-Trafoanlage der BVG, die durch den Bebauungsplan nicht überplant wird. Etwa die Hälfte des Grundstücks ist durch dieses Bauwerk bzw. Verkehrsflächen versiegelt. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich zurzeit eine Brachfläche mit Ruderalvegetation, das Grundstück ist unversiegelt.

In der Umweltatlas-Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ fällt das Plangebiet unter die Kategorie „geringe Schutzwürdigkeit“. Bei den Bodengesellschaften handelt es sich um Syrosem, Kalkregosol und Pararendzina

auf Aufschüttungen von Sanden, Schottern, Industrie-, Bau- und Trümmerschutt. Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften wird ebenso wie die Puffer- und Filterfunktion, die Regulierungsfunktion für das Wasser sowie die Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering bewertet. Die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen wird als mittelmäßig bewertet.

Ein kleiner Teilbereich des Geltungsbereichs (südöstlich des Umschaltwerks – Flurstück 383 und dahinter) liegt auf der im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) erfassten altlastenverdächtigen Fläche 6668. Sie wurde aufgrund des Verdachtes der Ablagerung von Bau- und Trümmerschutt sowie von Hausmüll der GUS-Garnison in das BBK aufgenommen. Im Umkreis der großen Altlastenverdachtsfläche 6668 wurden 1995 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung insgesamt 24 Grundwasserbeobachtungsbrunnen errichtet. Von 1995 bis 2005 wurden Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Das Grundwasser war im An- und Abstrom nahezu unbelastet. Für den Standort Trabrennbahn wurde kein Nachweis einer Grundwassergefährdung erbracht, das Grundwasser-Monitoring wurde eingestellt. Von dem im Geltungsbereich liegenden kleinen Teilbereich der altlastenverdächtigen Fläche 6668 liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor. Es wurden jedoch auf benachbarten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-14a Bodenuntersuchungen im Zuge der Neubebauung durchgeführt. Hierbei wurden keine relevanten Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Katasterfläche und der überwiegend nicht im BBK erfasste Teil des Geltungsbereiches befinden sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Lichtenberg.

Auf dem Grundstück Am Carlsgarten 5 befindet sich ein Trafohaus der Berliner Verkehrsbetriebe. In einem Trafohaus können Ölverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, dies müsste bei einem eventuellen Abbruch geprüft werden.

### 2.3.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand in Bezug auf das Schutzgut Boden verschlechtern, da mit der Bebauung eine umfangreiche Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet erfolgt. Damit verbunden ist der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Angesichts der oben beschriebenen, nur geringen Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden, ist dieser Eingriff allerdings nicht sehr erheblich.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich der Umweltzustand in Bezug auf das Schutzgut noch weiter verschlechtern, da der in diesem Fall gültige Bebauungsplan 11-14a eine vollständige Versiegelung des Bodens im Plangebiet ermöglicht.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### 2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das westliche Grundstück, auf dem ein Kerngebiet festgesetzt wird, ist bereits vollständig versiegelt. Die Regenwasserentwässerung wurde bereits im Zuge der Baugenehmigung geklärt. Der östliche Teil des Plangebietes ist



zurzeit unversiegelt, ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation besteht nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebiets des Wasserwerkes Wuhlheide. Bei Baumaßnahmen müssen deshalb die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 7 „Schutz der Zone III B“ und § 8 „Schutz der Zone III A“ eingehalten werden. Insbesondere muss darauf geachtet werden, dass:

- die Abwasseranlagen dicht sind, und nach Errichtung und wiederkehrend alle 10 Jahre eine Dichtheitsprüfung durch Sachverständige durchgeführt wird,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen die wassergefährdende Stoffe enthalten (z.B. Heizöl) verboten ist, sofern nicht ein Versickern durch ausreichend große Auffangbehälter sicher verhindert wird,
- die Nutzung von Erdwärme (z.B. für eine Erdwärmehheizung) nicht erlaubt ist,
- Stellflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig hergestellt werden müssen und
- Bohrungen und sonstige Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser, sofern diese nicht der Gartenbewässerung dienen, verboten sind sowie das Instandsetzen, Warten und Reinigen von Kraftfahrzeugen oder Maschinen auf wasserdurchlässigen Flächen, insbesondere das Wagenwaschen und das Vornehmen von Ölwechsel, verboten ist.

#### 2.4.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es im allgemeinen Wohngebiet zur weiteren Versiegelung von Flächen. Es verbleiben auf dem Baugrundstück jedoch Freiflächen, die eine vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ermöglichen.

Für das Hotel mit Einzelhandel im Kerngebiet liegt bereits eine wasserbehördliche Genehmigung vor, und für das in Planung befindliche Studentenapartmentgebäude im allgemeinen Wohngebiet hat SenUVK II D im Rahmen des Bauantragsverfahrens bereits eine wasserbehördliche Genehmigung in Aussicht gestellt. Somit ist der Bebauungsplan in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung vollziehbar.

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Nutzungen, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind in jedem Fall unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten.

Insgesamt hat der Bebauungsplan somit keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde sich der Umweltzustand in Bezug auf das Schutzgut Wasser verschlechtern, da durch die im Bebauungsplan 11-14a ermöglichte vollständige Versiegelung keine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet möglich wäre.

## 2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

### 2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

Gemäß den im Digitalen Umweltatlas Berlin enthaltenen Karten „Klimaanalysekarte“ und „Planungshinweise Stadtklima“ ist das Plangebiet Teil einer Grün- und Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit. Diese Flächenkategorie umfasst die für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtigen klimaökologischen Ausgleichsräume. Die benachbarten Grün- und Freiflächen der Trabrennbahn und der Wuhlheide weisen teilweise einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Das Plangebiet liegt jedoch nicht im Bereich einer großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahn oder Kaltluftleitbahn.

Die thermische Situation im Straßenraum der Treskowallee stellt sich als „ungünstig“ dar (schlechteste von vier Stufen), in der Straße Am Carlsgarten sowie in den nördlich und westlich benachbarten Siedlungsräumen als „weniger günstig“ (zweitschlechteste von vier Stufen). Die verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung in der Treskowallee ist „mäßig“ (zweitniedrigste von vier Stufen).

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

### 2.5.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Das Bauvorhaben und der hiermit verbundene Verkehrszuwachs erzeugen nur eine unwesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung.

Bei Durchführung der Planung verkleinern sich die klimatisch wertvollen Freiflächen im Bereich südöstlich des Bahnhofs „Berlin-Karlshorst“ geringfügig. Bei Nicht-Durchführung wäre von einer vollflächigen Bebauung gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 11-14a auszugehen, sodass sich die Freiflächen minimal stärker verkleinern würden.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

### 2.6.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Landschaftsbild im Plangebiet stellt sich uneinheitlich dar: So ist das Grundstück Treskowallee 115 vollständig mit einem 5-geschossigen (im rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschossigen) Gebäude bebaut. Das östlich angrenzende Grundstück Am Carlsgarten 5 hingegen ist einerseits mit einigen für das Landschaftsbild wertvollen Altbäumen bewachsen, den Straßenraum prägt aber vor allem das eingeschossige Umspannwerk in Backsteinarchitektur, das keine Fensteröffnungen zur Straße hat. Daran schließt eine mit Ruderalvegetation und Altbäumen bestandene, für das Landschaftsbild wertvolle Brachfläche an. Ein besonders prägender Solitärbaum mit besonders großem Kronendurchmesser ist hier die Stileiche ganz im Osten des Plangebietes, die gemeinsam mit anderen Altbäumen außerhalb des Geltungsbereichs zu einer Durchgrünung des kleinen Bahnhofsvorplatzes am Ostzugang des S-Bahnhofs beiträgt.

### 2.6.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung führt zu einer Verschlechterung des Schutzgutes Landschaftsbild, da im östlichen Teil des Geltungsbereichs (WA) landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen beseitigt werden. Lediglich die besonders wertvolle Eiche ganz im Osten des Grundstücks kann erhalten werden. Im Bereich des Kerngebietes und des planfestgestellten BVG-Grundstücks kommt es zu keinen Änderungen in Bezug auf das Landschaftsbild.

Bei Nicht-Durchführung der Planung könnte das gesamte Plangebiet bebaut und ein Erhalt der Stieleiche im Osten des Plangebiets nicht gesichert werden.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### 2.7.1 Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Trabrennbahn Karlshorst, deren Baudenkmäler als Denkmalensemble in die Denkmalliste der Stadt Berlin eingetragen sind.

### 2.7.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist mit keiner Veränderung des Umweltzustands, weder bei Durchführung noch bei Nicht-Durchführung der Planung, zu rechnen.

## 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Schutzgüter entstehen können. Diese Wirkungen werden bereits in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben (z.B. Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Veränderung der Bodenversiegelung).

Grundsätzlich sind keine sich negativ verstärkenden (synergetischen) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.

Unter Summationswirkungen sind solche Wirkungszusammenhänge zu verstehen, die sich aus der Bündelung von Einzelmaßnahmen ergeben. So wurden das Schutzgut Mensch betreffend die unterschiedlichen Schallquellen des Kfz-Verkehrs, des Straßenbahnverkehrs und der Bahnlinien, die von außen auf das Plangebiet einwirken, im Zusammenhang betrachtet und bewertet. Weitere, sich negativ verstärkende Summationswirkungen sind nicht zu erkennen.

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bereits auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 11-14a Baurecht. Im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens erfolgte eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und wurden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die bereits durchgeführt wurden. Durch den Bebauungsplan **11-14a-1** werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, die über das bestehende Planungsrecht hinausgehen. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens **11-14a-1** ist daher die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da die Eingriffe gemäß § 1a Absatz 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen und vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG zu unterlassen. Im Folgenden werden deswegen die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Konflikte bei Realisierung der Planung dargestellt, mit denen dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot entsprochen wird:

#### *Schutzgut Mensch*

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9 zum passiven Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude, zur Verwendung von besonderen Fenster Konstruktionen und dem Schutz der Außenwohnbereichen. Gleichfalls wird zum Schutz vor Erschütterungen die schwingungstechnische Abkopplung der Gebäude oder die Durchführung von Maßnahmen gleicher Wirkung durch die textliche Festsetzung Nr. 10 geregelt. Dadurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden und Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Immissionssituation minimiert werden.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Bei der am östlichen Rand des Plangebietes stehenden Stieleiche handelt es sich um ein besonders altes Exemplar mit großem Kronendurchmesser. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan 11-14a sowie dem ursprünglichen Planentwurf zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die östliche Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet verschoben und eine Erhaltungsbindung für den Baum aufgenommen, sodass der Baum und langfristig auch der Baumstandort in sehr starkem Maße geschützt wird.

Bei einer Fällung des Spitzahorns im Norden des allgemeinen Wohngebiets sollte aufgrund des in der artenschutzfachlichen Begutachtung festgestellten Sommerquartier-Potentials eine Fällbegleitung durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung von eventuell dort lebenden Fledermäusen zu vermeiden. Bei Durchführung dieser Maßnahme können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden. Einer Regelung im Bebauungsplan bedarf es diesbezüglich nicht, da die im BNatSchG normierten artenschutzrechtlichen Verbote durch alle Bauherren zu beachten sind und unabhängig vom Bebauungsplan gelten.

#### *Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*

Für das östliche Grundstück (Flurstücke 370,380 und 383) bleiben durch die Verkleinerung des Baufeldes Freiflächen bestehen, die eine vollständige Versickerung des Regenwassers im allgemeinen Wohngebiet ermöglichen.

#### 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde als Planungsalternativen die Ausweisung eines Kerngebietes bzw. eines Sondergebietes für den gesamten Geltungsbereich erwogen. Mit diesen Planungsalternativen wären jedoch keine wesentlich anderen Umweltauswirkungen verbunden gewesen.

Denkbar wäre grundsätzlich auch ein vollständiger Verzicht auf eine weitere Bebauung im Plangebiet. Damit könnten lokal die oben beschriebenen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter vermieden werden. Aufgrund der übergeordneten Planungsziele (Umsetzung der Leitlinien für das OTZ Karlshorst, Lenkung der Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene, innerstädtische Standorte), der hohen Lagegunst des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ und der bestehenden Baurechte wäre dies jedoch keine realistische Entwicklungsoption.

#### 5. Zusätzliche Angaben

##### 5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme waren neben der Auswertung von Luftbildern und Erkenntnissen aus Vor-Ort-Begehungen der FIS-Broker (Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung) bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den behandelten Schutzgütern bereit.

Darüber hinaus flossen die Erkenntnisse aus folgenden Fachgutachten, die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt wurden, in den Umweltbericht ein:

- Artenschutzfachliche Begutachtung durch das Büro Natur + Text im April / Mai 2017 und
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durch das Büro Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Februar 2016.

Bei der Erhebung der Grundlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

##### 5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Ziele der Überwachung sind die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener, nachteiliger Auswirkungen sowie die Qualitätssicherung und Qualitätsverbesserung. Die Plangeber bzw. die zuständigen Fachbehörden sollen in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll hierbei im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten / Zuständigkeiten basieren.

Die Umsetzungs- und Vollzugskontrolle von Ersatzpflanzungen, die ggf. nach der BaumSchVO vorzunehmen sind, ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der Bauvorhaben im Plangebiet.

Ein Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund der in § 4 Absatz 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgeschlagen.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan **11-14a-1** soll die vorhandene Kerngebietsnutzung auf dem Grundstück Treskowallee 115 sichern und an der Straße Carlsgarten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Studentenapartmenthauses schaffen.

Das Grundstück, auf dem das allgemeine Wohngebiet für dieses Apartmentgebäude festgesetzt werden soll, ist unversiegelt und zum großen Teil mit einer dichten Ruderalvegetation aus Sträuchern und Bäumen bewachsen. Vier Bäume sind nach der BaumSchVO geschützt. Mit der geplanten Bebauung sind eine Beseitigung dieser Vegetationsstrukturen und eine Neuversiegelung des Bodens verbunden. Durch die Verkleinerung des Baufeldes gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kann eine besonders prägende Eiche im Osten des Plangebiets erhalten werden und das Regenwasser auf dem Baugrundstück versickert werden.

Nach dem bestehenden Planungsrecht wäre eine vollständige Überbauung des Plangebiets zulässig. Im Vergleich dazu kommt es mit den jetzt vorgesehenen Festsetzungen zu etwas geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft. Da die Eingriffe bislang planungsrechtlich zulässig waren und über den notwendigen Ausgleich bereits im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens 11-14a entschieden wurde, sind im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens **11-14a-1** keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist festzuhalten, dass mit der Planung eine Wohnnutzung in einem lärmbelasteten Bereich ermöglicht wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch passive Schallschutzmaßnahmen und Vorsorge vor Erschütterungen gewährleistet. Die Versorgung mit wohn- und siedlungsnahen Grün ist über die Grünflächen, die sich unmittelbar südlich anschließen und die weiter südlich gelegene Wuhlheide gewährleistet.

### III. Planinhalt und Abwägung

#### 1. Grundsätzliche Zielsetzung der Planung und wesentlicher Planinhalt

Wesentliche Zielsetzung der Planung ist zum einen die Sicherung der unlängst fertiggestellten Hotel- und Einzelhandelsnutzung auf dem Eckgrundstück Treskowallee 115 sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Studentenapartmentanlage im östlichen Teil des Plangebiets.

Das Leitbild der Planung wird nach wie vor durch die Absicht bestimmt, das Ortsteilzentrum rund um den S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ zu stärken. Gemäß den Leitlinien zum OTZ Karlshorst sollen hier in erster Linie zentrumstypische Nutzungen etabliert werden. Auf dem Grundstück Treskowallee 115 ist dieses Ziel mit dem im September 2017 eröffneten Hotel- und Geschäftsgebäude mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung zwischenzeitlich umgesetzt worden. Diese Nutzung soll durch die Festsetzung eines Kerngebietes dauerhaft gesichert werden. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans **11-14a-1** aber auch Nutzungen denkbar, die mehr eine ergänzende Funktion für die Zentrumsstruktur erfüllen würden. Begründet wird dies auch damit, dass sich die zentrumstypischen Nutzungen in den zurückliegenden Jahren mehr auf der nördlichen Seite der Bahntrasse entwickelt haben und dort bereits eine stärkere Konzentration dieser Nutzungen zu verzeichnen ist, woraus sich wiederum ein etwas geringerer Bedarf an typischen zentrumsprägenden Nutzungen ergeben hat.

Entsprechend müssen für das Plangebiet neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden, deren Rahmenbedingungen neben dem Ziel „Zentrumsstärkung“ auch durch die Zielsetzungen „Potential zur städtebaulichen Raumbildung“, „Aufwertung des öffentlichen Raumes“, „Stärkung der touristischen Infrastruktur“ oder „Nutzungsmischung“ definiert werden. In diesem Zusammenhang sind auch in stärkerem Maße Wohnnutzungen, besondere Wohnformen oder Beherbergungsbetriebe vorstellbar. Hiermit kann zum einen ein Übergang zur weiter östlich gelegenen reinen Wohnnutzung, der Wohnsiedlung Carlsgarten, geschaffen werden. Zum anderen wird hiermit der besonderen Lagegunst entsprochen, die sich aus der unmittelbaren Nähe zu den unterschiedlichen Freiflächen (öffentliche Parkanlage, Waldfläche, Gelände der Trabrennbahn) und der guten ÖPNV-Anbindung speist. Eine wichtige für eine stärkere Wohnnutzung sprechende Zielsetzung ergibt sich aus der Tatsache, dass sich das Plangebiet am Rande des Volksparks Wuhlheide befindet, der wiederum zu einem übergeordneten Erholungsraum entwickelt werden soll. Entsprechend wird dieser Bereich in immer stärkerem Maße für den Tourismus und als Wohnstandort interessant. Zur Sicherung dieses Planungsziels soll für das östliche Grundstück an der Straße Am Carlsgarten ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem jedoch nur Wohnungen für besondere Personengruppen (Studierende, Auszubildende und Senioren) zulässig sind.

#### 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Kerngebietes und eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe kleiner als 3 ha kann gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) aus der Darstellung „gemischte Baufläche M 2“ im Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden. Überlagernd zur „gemischten Baufläche M 2“ stellt der FNP zusätzlich eine Einzelhandelskonzentration dar, daher ist großflächiger Einzelhandel an dieser Stelle aus dem FNP entwickelbar.

Gemäß AV FNP Nr. 3.2.3 ist für die Entwicklung der M2-Flächen die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Im vorliegenden Fall sind relativ hohe Nutzungsmaße vorgesehen, die städtebauliche Begründung hierfür erfolgt in Kapitel 3.2 dieser Begründung.

### 3. Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1 Kerngebiet (MK)

Das Grundstück Treskowallee 115 soll, wie bereits nach dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan 11-14a) vorgegeben, auch weiterhin als Kerngebiet festgesetzt werden. Die Ausweisung eines Kerngebietes entspricht am weitesten dem durch die Flächennutzungsplanung und durch die städtebaulichen Leitlinien bestimmten Ziel zur Entwicklung eines Zentrums am S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ und korrespondiert mit der überdurchschnittlich guten Verkehrserschließung der Flächen durch Straße und Schiene.

Auch das auf dem Grundstück im Jahr 2017 realisierte Vorhaben entspricht mit seiner Beherbergungs- und großflächigen Einzelhandelsnutzung der Zweckbestimmung eines Kerngebietes. Durch die beabsichtigte Festsetzung wird diese Nutzung somit dauerhaft gesichert.

Abweichend vom geltenden Bebauungsplan 11-14a, der keine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorsieht, soll sich der Einzelhandel gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf künftig auf die Erdgeschosszone beschränken (textliche Festsetzung Nr. 1). Zulässig sind hierbei auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, wobei die Größe der möglichen Einzelhandelsbetriebe indirekt durch die überbaubare Grundstücksfläche und damit die Größe der Geschossfläche im Erdgeschoss beschränkt ist. Diese beträgt 1.860 m<sup>2</sup>, d.h. selbst wenn das gesamte Erdgeschoss mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen für die Obergeschosse durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb genutzt würde, würde dieser nur wenig oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen. Tatsächlich befinden sich in dem 2017 fertiggestellten Gebäude nur im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscounter mit einer Geschossfläche von ca. 1.240 m<sup>2</sup> sowie zwei kleinflächige Läden mit insgesamt 230 m<sup>2</sup> Geschossfläche), während die Obergeschosse durch einen Beherbergungsbetrieb genutzt werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) definierten städtischen Kernbereiche. Gemäß Grundsatz 4.8 LEP B-B sollen hier großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur zugelassen werden, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 17. Oktober 2016 eine Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche und eine Sortimentsvorgabe für Nahversorgung angeregt, um dem Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B zu entsprechen. Die Grundsätze der Raumordnung unterliegen der Abwägung im Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet zwar außerhalb der im LEP B-B als städtische Kernbereiche definierten Stadtteil- und Hauptzentren, aber innerhalb eines im Stadtentwicklungsplan Zentren definierten Orts-



teilzentrums (OTZ Karlshorst). Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Zentren soll der Branchenmix im Einzelhandel in Ortsteilzentren überwiegend der Nahversorgung dienen, aber nicht auf diese Branchen begrenzt bleiben. Speziell im Ortsteil Karlshorst besteht gerade in der Angebotsbreite und -tiefe der mittel- bis langfristigen Bedarfsgüter noch ein Angebotsdefizit. Auf die Festsetzung von Sortimentsvorgaben soll deswegen im Bebauungsplan **11-14a-1** verzichtet werden. Sofern der vorhandene Lebensmittelmarkt zukünftig einmal seinen Betrieb einstellen sollte, eröffnet der Bebauungsplan damit die Möglichkeit für eine Umnutzung des Erdgeschosses durch einen Einzelhandelsbetrieb mit anderen Sortimenten, auch wenn eine derartige Entwicklung derzeit nicht absehbar ist. Durch die Festsetzung, dass Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig ist, wird die Größe der möglichen Einzelhandelsbetriebe derart beschränkt, dass sich hier kein zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit stadtwertem Einzugsbereich ansiedeln kann, der die übergeordneten Zentren schädigen könnte. Dadurch wird den Anforderungen der Landesplanung entsprochen. Zudem wird so vermieden, dass die weiteren Entwicklungsoptionen im Ortsteilzentrum Karlshorst vollständig im Plangebiet ausgeschöpft werden und für die Grundstücke im Ortsteilzentrum nördlich der Bahn keine Entwicklungsspielräume mehr verbleiben. Der Eigentümer des Grundstücks Treskowallee 115 ist durch die Einschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels in seinen Belangen nicht wesentlich betroffen, da die erst im Jahr 2017 fertiggestellte Bebauung auf dem Grundstück den vorgesehenen Festsetzungen entspricht.

Den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans 11-14a und der tatsächlichen Nutzung folgend sieht der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 den generellen Anschluss von Tankstellen vor, da diese aufgrund ihrer Flächenausdehnung und baulichen Eigenart mit der beabsichtigten baulichen Verdichtung und der angestrebten städtebaulichen Gestaltung des OTZs nicht vereinbar sind. Unter die Festsetzung fallen sowohl die Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO als auch sonstige Tankstellen im Sinne von § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO. Tankstellen sind in der Umgebung unter anderem entlang des Straßenzugs Rummelsburger Landstraße – An der Wuhlheide vorhanden, so dass die Versorgung gesichert ist.

### 3.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das im Osten des Geltungsbereichs gelegene Grundstück (östlich des BVG-Gleichrichterwerks) wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses Grundstück liegt deutlich zurückgesetzt von der Treskowallee und nicht mehr im Kernbereich des OTZs. Aufgrund seiner Lage zwischen OTZ, S-Bahnhof und Wuhlheide bietet es sich für eine Wohnnutzung an.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt hier die Realisierung eines Wohngebäudes mit kleinen Apartments, die voraussichtlich an Studierende und Auszubildende vermietet werden sollen, alternativ ist auch eine Vermietung an Senioren denkbar. Dementsprechend wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude für Studierende, Auszubildende und Senioren errichtet werden dürfen. Damit wird der Wohnungsknappheit für diese Personengruppen entgegengewirkt. Zugleich wird der Tatsache Rechnung getragen, dass im Umfeld keine freien Grundschulkapazitäten bestehen. So wird durch die Beschrän-

kung der Zulässigkeit von Wohnungen für die genannten Personengruppen kein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf ausgelöst. Vom S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ aus sind die Universitäten in der Innenstadt wie auch die Hochschule für Technik und Wirtschaft in Oberschöneweide mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, weswegen sich das Grundstück für Studentenwohnungen besonders eignet.

Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 8 BauGB (Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf). Der besondere Wohnbedarf der betreffenden Personengruppen muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommen. Bei dem vom Vorhabenträger geplanten Gebäude manifestieren sich diese baulichen Besonderheiten etwa in der besonderen Raumaufteilung mit kleinen Apartments und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss. Die Festsetzung des § 9 Absatz 1 Nummer 8 BauGB kann nach dem Wortlaut des Gesetzes nur für einzelne Flächen getroffen werden. Sie kann also nicht für ein geschlossenes Gebiet, sondern lediglich für eingestreute Flächen innerhalb eines größeren Bebauungszusammenhangs gelten, damit keine einseitigen Bevölkerungsstrukturen entstehen. Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung jedoch anwendbar, obwohl sie für das gesamte allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-14a-1 getroffen wird. Gemäß Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Dezember 1992 können Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 8 BauGB auch der alleinige Inhalt eines Bebauungsplans mit einem sehr kleinen Geltungsbereich (sogenannter Briefmarkenbebauungsplan) sein, wenn seine Umgebung durch weitere Bebauungspläne in anderer Weise beplant oder nach § 34 BauGB baulich nutzbar ist. Diese Voraussetzungen sind beim Bebauungsplan 11-14a-1 gegeben, da der bauliche Zusammenhang mit den Wohngebäuden im Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans 11-14a hergestellt werden kann. Die Wohngebäude im Mischgebiet südlich der Straße Am Carlsgarten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Studenten- und Seniorenapartmentgebäude und das allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan 11-14a schließt in ca. 250 m Entfernung an. Der Zusammenhang ergibt sich auch daraus, dass das jetzt überplante Grundstück ursprünglich Teil des Bebauungsplans 11-14a war. Die Misch- und Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-14a, sind nicht auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf beschränkt. Somit besteht hier nicht die Gefahr des Entstehens einseitiger Bevölkerungsstrukturen. Den Festsetzungsvoraussetzungen des § 9 Absatz 1 Nummer 8 BauGB wird somit entsprochen.

Wie im Kerngebiet werden auch im allgemeinen Wohngebiet Tankstellen ausgeschlossen, darüber hinaus auch Gartenbaubetriebe (textliche Festsetzung Nr. 3). Auch für dieses Grundstück gilt, dass diese Nutzungen aufgrund ihrer Flächenausdehnung und baulichen Eigenart nicht mit der beabsichtigten baulichen Verdichtung und der angestrebten städtebaulichen Gestaltung vereinbar wären. Hinzu kommt, dass Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet unerwünschten Verkehr in das Gebiet ziehen würden. Das Straßen- und Grünflächenamt hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass am Knotenpunkt Am Carlsgarten / Treskallee in der Spitzenstunde Rückstaus nicht auszuschließen sind und deswegen nur Nutzungen mit möglichst geringem Verkehrsaufkommen zugelassen werden sollten.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 bis 4 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung, indem er zum einen die Zahl der Vollgeschosse als Höchst- und in Teilen auch als Mindestmaß angibt und zum anderen die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO bestimmt (textliche Festsetzung Nr. 5). Die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Kombination mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Bezüglich der Geschossigkeit sieht der Bebauungsplan sowohl im Kerngebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet straßenbegleitend fünf Vollgeschosse vor. Darüber hinaus sind weitere Geschosse z.B. in Form von Dach- und Staffelgeschossen zulässig, sofern sie nicht die Voraussetzungen eines Vollgeschosses gemäß der Berliner Bauordnung erfüllen. Im rückwärtigen Bereich des Kerngebiets wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Für die hier vorhandene Einzelhandelsnutzung wird eine vollständige Überbaubarkeit des Grundstücks im Erdgeschoss benötigt. Um zu gewährleisten, dass sich die zulässige höhere Bebauung straßenseitig und nicht im rückwärtigen Bereich ausbildet, setzt der Bebauungsplan im Kerngebiet für einen 10 m breiten Streifen entlang der Straße eine Mindestgeschossigkeit gemäß § 16 Absatz 4 BauNVO fest. Hiermit wird der Zielsetzung entsprochen, dass längs der Treskowallee und der Straße Am Carlsgarten aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Lärmschutzes eine bauliche Fassung entstehen soll. Gemäß dieser Vorgabe müssen bauliche Anlagen innerhalb des westlichen, straßenseitigen und 10 m breiten Baufensters mindestens 3 Vollgeschosse aufweisen.

Die Vorgabe zur Ausbildung einer Mindesthöhe im straßenseitigen Bereich erfolgt lediglich im Kerngebiet, da hier größere Grundstückstiefen und somit mehr Spielräume zur baulichen Ausgestaltung des Grundstücks bestehen. Im allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts, der keine andere Möglichkeit als eine straßennahe Bebauung zulässt, auf die Vorgabe einer straßenseitigen Mindestgeschossigkeit verzichtet. Ohne die Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit von 3 Vollgeschossen wäre hier zwar auch eine niedrigere Bebauung möglich, was aufgrund der bereits vorliegenden Projektplanung und des zur Verfügung stehende Maßes der baulichen Nutzung jedoch als unwahrscheinlich erachtet wird. Unabhängig davon wäre diese vor dem Hintergrund der geringeren städtebaulichen Bedeutung des östlichen Bereiches auch verträglich.

Die aus den Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche resultierende Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Kerngebiet bei 0,99 und im allgemeinen Wohngebiet bei 0,59. Die aus den Festsetzungen resultierende Geschossflächenzahl (GFZ) liegt im Kerngebiet bei 3,82 und im allgemeinen Wohngebiet bei 2,97.

**Tab. 1 Nutzungsmaße**

Baugebiet	Fläche (m <sup>2</sup> )	GR (m <sup>2</sup> )	GRZ	GF (m <sup>2</sup> )	GFZ
Kerngebiet	1.867	1.858	0,99	7.127	3,82
Allgemeines Wohngebiet	1.643	975	0,59	4.875	2,97

Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen im Kerngebiet weitgehend den Werten des bislang noch geltenden Bebauungsplans 11-14a, während sie im allgemeinen Wohngebiet dahinter zurückgehen. Der Bebauungsplan 11-14a setzt für das gesamte Gebiet eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 4,0 fest.

Die vorgesehenen Nutzungsmaße überschreiten die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen zum Teil deutlich. Im allgemeinen Wohngebiet, hier liegt die GRZ-Obergrenze bei 0,4 und die GFZ-Obergrenze bei 1,2, ergibt sich eine Überschreitung um 50 % bezogen auf die GRZ und um 250 % bezogen auf die GFZ. Im Kerngebiet, hier liegt die GRZ-Obergrenze bei 1,0 und die GFZ-Obergrenze bei 3,0, ergibt sich hinsichtlich der GRZ keine Überschreitung und hinsichtlich der GFZ eine moderate Überschreitung um etwa 27 %.

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist unabdingbar, um die Zielvorstellungen sowohl aus den gesamtstädtischen (StEP Zentren, FNP) als auch den bezirklichen Planungen umzusetzen. Angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse und der gleichzeitig vorgegebenen Zielsetzung, im Bereich des Bahnhofs „Berlin-Karlshorst“ die Entwicklung des OTZs weiter voran zu bringen, ist eine hohe bauliche Dichte erforderlich. Ein weiterer Aspekt, der für eine höhere bauliche Ausnutzung spricht, ergibt sich durch die besondere verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“. Darüber hinaus soll hier der Eingangsbereich zu dem neuen Wohngebiet städtebaulich betont werden, was sich unter anderem in der vorgegebenen Höhenentwicklung der Neubebauung von bis zu 5 Vollgeschossen niederschlägt. Die Straße Am Carlsgarten soll soweit möglich durch eine straßenbegleitende Bebauung baulich gefasst werden, um hier eine städtebauliche Verbindung zwischen dem Wohngebiet Carlsgarten und der Treskowallee zu schaffen. Gerade im sehr schmalen allgemeinen Wohngebiet ergibt sich daraus zwangsläufig ein sehr hohes Nutzungsmaß, da nur an den Schmalseiten des geplanten Gebäudes größere Grundstücksfreiflächen verbleiben.

Gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde das Baufeld bereits verkürzt. Eine noch weitere Reduzierung der Nutzungsmaße ist nicht möglich, wenn die genannten Planungsziele weiterhin umgesetzt werden sollen. Im Kerngebiet entsprechen die festgesetzten Nutzungsmaße bereits dem Gebäude, das auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts genehmigt wurde. Eine Reduzierung der Nutzungsmaße wäre hier ohne Wirkung geblieben und stände zudem im Widerspruch zu den bereits definierten Planungszielen.

Die Überschreitung wird zudem durch verschiedene Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, die bereits im Zusammenhang mit der damaligen Festsetzung des Bebauungsplans 11-14a umgesetzt wurden. So wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-14a Flächen in erheblichem Umfang als öffentliche Grünflächen festgesetzt, die im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Volkspark Wuhlheide eine hervorragende Umwelt- und Freiraumqualität sicherstellen. Die Bebauungspläne 11-14a (ohne 11-14a-1) und 11-14a-1 setzen zusammen eine Geschossfläche von rund 132.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung fest. Daraus ergibt sich ein Bedarf von rund 15.850 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünflächen. Der Bebauungsplan 11-14a setzt öffentliche Grünflächen mit einer Fläche von insgesamt 95.050 m<sup>2</sup> fest. Somit besteht eine positive Bilanz bei wohnungsnahen Grünflächen in Höhe von rund 79.200 m<sup>2</sup>: Dieser Umstand kompensiert die Überschreitung der Nutzungsmaß-Obergrenzen für das allgemeine Wohngebiet. Ein weiterer ausgleichender Umstand ist die städtebauliche Struktur des Umfelds. Dieses ist geprägt durch weitläufige, überwiegend begrünte Freiflächen, so dass ein Gefühl der baulichen Dichte gar nicht erst entstehen kann. Auch Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt sind hier nicht zu erwarten, da sich die hohen baulichen Dichten nur auf dem sehr schmalen Grundstück im Osten des Plangebiets (WA) und dem nur geringfügig größeren Grundstück im Westen des Plangebiets (MK) ergeben. Hinsichtlich der Bauweise entstehen hier keine Strukturen, die als

störend wahrgenommen werden könnten, da sich die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Gebäude an die umgebenden Baustrukturen anpassen. Negative Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan 11-14a festgesetzt, im städtebaulichen Vertrag zusätzlich vereinbart und inzwischen vollständig umgesetzt wurden, ausgeglichen.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch das höhere Nutzungsmaß nicht gegeben. Das Kerngebiet und das allgemeine Wohngebiet sind von Verkehrsstrassen umgeben. Zwischen ihnen befindet sich das BVG-Grundstück, das nur mit einem eingeschossigen Umrichterwerk bebaut ist. Dadurch ergibt sich eine günstige Situation im Hinblick auf Belichtung und Belüftung der Gebäude. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen werden generell eingehalten.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen. Vielmehr entspricht die Etablierung von zentrumstypischen Nutzungen und Funktionen an diesem Standort mit der notwendigen baulichen Dichte den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht zu befürchten. Dem Immissionsschutz wird durch eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan (siehe 3.5, Immissionsschutz) in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche fest. Letztere wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO bestimmt.

Basierend auf dem abgestimmten Planungskonzept, wonach im Kerngebiet ein Gebäude in geschlossener Bauweise entstanden ist und im allgemeinen Wohngebiet ein ca. 60 m langes Einzelgebäude errichtet werden soll, sieht der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf im Kerngebiet eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO vor. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Festsetzung zur Bauweise für nicht erforderlich erachtet, weil die geplante Bebauung durch die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bereits ausreichend festgelegt wird.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche folgt der Bebauungsplan im Wesentlichen dem vorliegenden Planungsvorhaben sowie der konzeptionellen Überlegung, indem er im Kerngebiet eine fast vollständige Überbauung des Baugrundstücks ermöglicht. Hiermit wird sowohl die straßenseitige Randbebauung als auch die rückwärtige Bebauung im Erdgeschoss, die für die Einzelhandelsflächen benötigt wird, gesichert.

Im allgemeinen Wohngebiet soll ein freistehendes Gebäude errichtet werden. Dementsprechend wird zur westlichen Grundstücksgrenze hin ein Abstand von 6 m und zum Bahnhofsvorplatz im Osten ein Abstand von 20 m durch die Baugrenzen vorgegeben. Letzteres ermöglicht den Erhalt der wertvollen Eiche auf dem Grundstück.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 zugleich auch die zulässige Grundfläche (siehe 3.2, Maß der baulichen Nutzung). Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücks-

fläche kann, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, vollständig ausgenutzt werden (so genannte enge Baukörperfestsetzung).

Somit wird im Kerngebiet eine Geschossfläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup> und im allgemeinen Wohngebiet eine Geschossfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Bei der engen Baukörperfestsetzung handelt es sich um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 4 BauO Bln. Soweit sich durch die ausdrückliche Festsetzung geringere Abstandsflächen als nach § 6 Absatz 5 Sätze 1 bis 3 BauO Bln ergeben, hat es damit sein Bewenden. Das heißt, dass dem Bebauungsplan Vorrang gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe gegeben wird. Aber auch bei Anwendung von § 6 Absatz 5 Sätze 1 bis 3 BauO Bln würden sich überwiegend keine Abstandsflächenüberschreitungen ergeben. So sind im Kerngebiet aufgrund der geschlossenen Bauweise keine seitlichen Abstandsflächen erforderlich. In Richtung Süden und Westen würden sich die resultierenden Abstandsflächen eines 5-geschossigen Gebäudes auf die angrenzenden, ausreichend breiten öffentliche Verkehrsflächen erstrecken, ohne die Straßenmitte zu überschreiten. In Richtung Norden erstrecken sich die resultierenden Abstandsflächen ebenfalls auf Verkehrsflächen, in diesem Fall die Verkehrsflächen der Bahn, ohne die Mitte der Bahnfläche zu überschreiten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die seitlichen, mindestens 6 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksbereiche ebenfalls ausreichend bemessen, um die erforderlichen Abstandsflächen aufzunehmen. Nach Norden gilt das Gleiche wie für das Kerngebiet. Nach Süden hin wäre jedoch nicht auszuschließen, dass die Abstandsflächen eines fünfgeschossigen Gebäudes die Straßenmitte geringfügig überschreiten. Da der Bebauungsplan 11-14a für das bestehende Wäldchen auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Straße Am Carlsgarten eine Erhaltungsbinding festsetzt und die nächstgelegene Wohnbebauung über 50 m entfernt ist, kann eine Überlagerung der Abstandsflächen von sich gegenüber liegenden Gebäuden ausgeschlossen werden. Die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts werden demzufolge nicht beeinträchtigt, auch wenn der Bebauungsplan mit der ausdrücklichen Festsetzung an dieser Stelle von § 6 Absatz 5 Sätze 1 bis 3 BauO Bln abweichende Abstandsflächen ermöglicht.

### 3.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan sichert die in den Geltungsbereich miteinbezogenen Flächen der Treskowallee und der Straße Am Carlsgarten, indem er sie gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst insgesamt rund 2.280 m<sup>2</sup>. Zur Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan zudem Straßenbegrenzungslinien fest. Zur funktionalen Einteilung der Straßenverkehrsflächen werden keine weitergehenden Regelungen getroffen; dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 11 klargestellt.

Entlang des Bahndamms verläuft zwischen der Treskowallee und dem südöstlichen Bahnhofsvorplatz an der Straße Am Carlsgarten ein ca. 2,5 m breiter Fußweg, von dem aus die Treppe zum stadtauswärts führenden, ehemaligen Regionalbahnsteig A abzweigt. Dieser Fußweg verläuft überwiegend über Bahngelände, im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets jedoch über ein Privatgrundstück. Mit der Aufgabe der Regionalbahnhofsnutzung ist eine Sicherung dieses Weges für die Öffentlichkeit nicht mehr notwendig. Für die Deutsche Bahn als Betreiberin der Bahnanlagen muss die Treppe jedoch weiterhin zugänglich bleiben.

So befindet sich auf dem ehemaligen Regionalbahnsteig A eine Trafostation der DB Energie GmbH, die der Energieversorgung des Bahnhofs dient. Diese Station bleibt auch nach Aufgabe des Regionalbahnhalts erhalten und muss zu Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie zur Störungsbeseitigung dauerhaft zugänglich sein. Für die Fläche A (zwischen dem öffentlichen Bahnhofsvorplatz und der Treppe zum Bahnsteig) bereitet der Bebauungsplan deswegen mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 ein Gehrecht zugunsten des Betreibers der Bahnanlagen vor. Die Festsetzung im Bebauungsplan begründet das Gehrecht noch nicht, vielmehr bedarf es nachfolgend auf Antrag des Begünstigten der Eintragung einer Baulast in das Grundbuch.

### 3.5 Immissionsschutz

#### *Lärm*

Die Grundstücke im Plangebiet sind sehr hohen Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr (einschließlich Straßenbahn) der Treskowallee und aus dem Schienenverkehr der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt/Oder ausgesetzt. Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung hat ergeben, dass an der zur Bahnstrecke orientierten Seite des geplanten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts auftreten, während auf der zur Straße Am Carlsgarten orientierten Seite wesentlich niedrigere Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts ermittelt wurden. Für das Kerngebiet wurden an dem zwischenzeitlich errichteten Gebäude die höchsten Beurteilungspegel an der zur Treskowallee orientierten Fassade mit bis zu 74 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts ermittelt.

Insgesamt werden somit die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) wie auch für Kerngebiete (65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts) erheblich überschritten. Auch die Grenzen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden teilweise überschritten. Einzig an der südöstlichen, lärmabgewandten Seite des geplanten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiet im Tagzeitraum eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten und im Nachtzeitraum um ca. 3 bis maximal 8 dB(A) überschritten.

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist zunächst zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen erreicht werden könnten. Im vorliegenden Fall wäre dies nur durch einen vollständigen Verzicht auf die Bebauung des Plangebietes umsetzbar. Dies würde jedoch den übergeordneten Geboten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des Vorrangs der Innenentwicklung und dem Gebot einer verkehrssparsamen Siedlungsentwicklung (u.a. Konzentration der Bebauung im Umfeld von ÖPNV-Haltestellen) widersprechen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen im vorliegenden Fall ebenfalls nicht in Betracht. Eine Lärmschutzwand zur Abschirmung des Straßenverkehrslärms der Treskowallee lässt sich im Plangebiet städtebaulich und gestalterisch nicht verträglich einordnen. Entlang der Bahntrasse käme eine Lärmschutzwand zwar grundsätzlich in Frage. Damit sie auch für die oberen Geschosse ausreichend wirksam ist, müsste sie jedoch eine in finanzieller und städtebaulicher Hinsicht nicht mehr zu vertretende Höhe aufweisen. Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung hat für eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Schienenstre-

cke errechnet, dass diese die Situation in den unteren Geschossen verbessern könnte, jedoch kaum mehr in den oberen Geschossen. Zudem müsste eine Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke eine sehr gleisnahe Lage auf dem Bahndamm aufweisen und erheblich über die Ausdehnung des Plangebietes hinaus verlängert werden, um wirksam zu sein. Die Errichtung einer Lärmschutzwand auf Bahngelände lässt sich jedoch mit dem Bebauungsplan nicht steuern, da die Bahnflächen dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen. Das Bezirksamt hat im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erfolglos versucht, eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn hinsichtlich möglicher Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück der Deutschen Bahn herbeizuführen.

Folglich kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Betracht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hier ist zunächst zu prüfen, ob Vorgaben zur Grundrissanordnung getroffen werden können (Anordnung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite). Eine derartige Festsetzung scheidet im Kerngebiet schon deswegen aus, weil dort fast alle Gebäudeseiten mehr oder weniger stark verlärmert sind. Zudem ist eine Grundrissorientierung bei einer Beherbergungseinrichtung nicht umsetzbar. Wohnungen, für die eine derartige Regelung in Frage kommen könnte, sind im Kerngebiet nicht allgemein zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet scheidet eine Festsetzung zur Grundrissorientierung ebenfalls aus, da sie mit dem Konzept, ein Wohngebäude mit kleinen Apartments für Studierende, Auszubildende oder Senioren zu errichten, nicht vereinbar wäre.

Im Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens wurde das Vorhaben bereits überarbeitet, u.a. um auf die Lärmbelastung zu reagieren. Die Anzahl der Appartements, die ausschließlich zur Bahn hin orientiert sind, konnte dabei deutlich, von ursprünglich 72 auf rund 25 gesenkt werden. Das ist auf die Verkürzung des Baukörpers zurückzuführen und zudem durch die Ausbildung von größeren Wohneinheiten gelungen. Die Grundrissausrichtung wurde somit für so viele Wohneinheiten wie möglich optimiert. Eine vollständig einseitige Orientierung aller Wohnungen ist nicht möglich, weil dies eine erheblich schlechtere wirtschaftliche Ausnutzung mit sich bringen würde und damit die Umsetzung des gesamten Konzeptes in Frage gestellt wäre. In den städtebaulichen Vertrag wurde daher eine Regelung aufgenommen, wonach mindestens 70 % der Wohneinheiten mit den Fenstern mindestens eines Aufenthaltsraumes zu einer der drei bahnabgewandten Seiten anzuordnen sind.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleibt somit als letzte Möglichkeit nur eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel, die eine ungestörte Kommunikation am Tag und – bei Wohnungen und Beherbergungsbetrieben – einen ruhigen Nachtschlaf ermöglichen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile (einschließlich der Fenster) bestimmt maßgeblich die Stärke des von außen in die Räume eindringenden Verkehrslärms. In § 15 Absatz 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist bestimmt, dass die Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Diese Vorschrift enthält die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen an den Schallschutz bei Gebäuden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen jeweils in Abhängigkeit von der Nutzung getroffen werden, um die auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmten Maßnahmen gegen unzumutbare Schallübertragungen durchführen zu können.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist gemäß § 66 BauO Bln nach Maßgabe der Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) nachzuweisen, allerdings unterliegt dieser Schallschutznachweis – anders als etwa der Standsicher-



heits- oder Brandschutznachweis – keiner bauaufsichtlichen Prüfung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 eine „Weichenstellung“, indem er auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB eine Regelung zum notwendigen baulichen Schallschutz der Außenbauteile trifft.

Dabei wird auf die Festsetzung eines konkreten Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  verzichtet, da die entsprechenden Dämmmaße zu sehr von der jeweiligen Lage und Höhe der schutzbedürftigen Räume als auch von deren konkreten Grundrissen und Außenflächen abhängen. Stattdessen wird das notwendige Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile indirekt über die Benennung des Schutzziels, nämlich die zu erzielenden Innenpegel in Abhängigkeit von der Raumnutzung, angegeben. Die Festsetzung ermöglicht es, für jeden schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eindeutig zu bestimmen, welche Schalldämmung die Außenbauteile aufweisen müssen, um das Schutzziel, nämlich ausreichend niedrige Innenpegel in den Räumen, zu erreichen.

Zu den Außenbauteilen gehören auch die notwendigen Lüftungseinrichtungen. Bei Einbau schalldämmter Lüfter müssen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die mechanische Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden. Bei den sehr hohen Pegeln, die an den lärmzugewandten Fassaden auftreten, ist dies jedoch voraussichtlich nicht möglich, da Schalldämmlüfter mit den erforderlichen Schalldämmmaßen am Markt nicht verfügbar sind. Die Belüftung der Räume ist daher seitens des Investors über eine zentrale Lüftungsanlage mit mechanischer Be- und Entlüftung vorgesehen, bei der die Luft über das Dach angesaugt wird. Mit dieser Lösung können die aus der textlichen Festsetzung Nr. 7 resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile und zugleich die bauordnungsrechtlich notwendige Belüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 nimmt Bezug auf die 24. BImSchV, die als Rechtsverordnung des Bundes öffentlich zugänglich ist. Dadurch ist die Festsetzung ohne Zugrundelegung weiterer DIN- oder VDI-Normen vollziehbar. Allerdings werden in der Festsetzung von der 24. BImSchV abweichende Korrektursummanden angewendet. Für die tagsüber genutzten Räume werden Schalldämm-Maße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Die 24. BImSchV gilt in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen und stellt nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicher. Im vorliegenden Fall soll jedoch im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden, weil der Bebauungsplan an einem lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen ermöglicht und damit verbundene mögliche Konflikte bestmöglich vermieden werden sollen.

Dass für die Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ein höheres Schutzniveau angestrebt werden soll als bei der Neuplanung von Verkehrswegen vorgeschrieben ist, ergibt sich auch daraus, dass die für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 unter den Richtwerten der 16. BImSchV liegen, die für die Neuplanung von Verkehrswegen gelten. Die festgesetzten Zielwerte für die Beurteilungspegel in den Aufenthaltsräumen leiten sich aus den Empfehlungen der Lärmwirkungsforschung und der Rechtsprechung ab. Die Regelung berücksichtigt bei Aufenthaltsräumen mit Anspruch auf Schutz des Nachtschlafes (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen) die Anforderungen für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht. Maßgeblich ist das jeweils höhere sich ergebende resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$ .

Mit der Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile stellt der Bebauungsplan sicher, dass trotz der Verkehrslärmbelastung Innenraumpegel erreicht werden, die bei geschlossenen Fenstern Kommunikations- und/oder Schlafstörungen vermeiden. Bei geöffneten Fenstern wäre dies jedoch nicht der Fall. Während tagsüber kurzzeitiges Stoßlüften zumutbar ist, ist dies nachts nicht möglich. Zu den allgemeinen Wohnbedürfnissen gehört jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, bei (teil)geöffnetem Fenster zu schlafen. Soweit dies technisch möglich ist, wird deswegen durch die textliche Festsetzung Nr. 7 in Aufenthaltsräumen von Wohnungen der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung gefordert. Zu den besonderen Fensterkonstruktionen zählen beispielsweise das sogenannte „Hafen-City-Fenster“ oder vergleichbare Konstruktionen, bei denen der Schall im geöffneten Zustand mehrfach umgelenkt wird und die zusätzlich über eine schallabsorbierende Verkleidung verfügen. Es können auch in Bezug auf Belüftung und Schalldämmung gleichwertige bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, z.B. Einbau von Fenstern mit Öffnungsbegrenzern, Herstellung akustischer Pufferräume (z. B. Belüftung des Schlafrums über verglaste Balkone) oder ähnliche Maßnahmen. Bei Außenpegeln bis ca. 50 dB(A) stellt auch eine vor dem zu öffnenden Fenster angebrachte Prall- oder Schiebescheibe eine wirksame Maßnahme dar. Die Festsetzung wird nur für die bahnbegewandte Fassadenabschnitte des allgemeinen Wohngebiets getroffen. An den bahnungsgewandten Seiten werden derart hohe Beurteilungspegel prognostiziert, dass die erforderlichen Innenraumpegel mit besonderen Fensterkonstruktionen nicht eingehalten werden können. Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nur zu diesen sehr lauten Gebäudeseiten orientiert sind, muss der Luftaustausch daher durch mechanische Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden.

Alternativ wäre hier eine Vorhangfassade (akustischer Pufferraum) als von den einzelnen Wohnungen losgelöste Lärminderungsmaßnahme denkbar. Hierbei wird eine gebäudehohe Glasebene in einigem Abstand vor der Fassade errichtet. Die Vorhangfassade ist belüftet, d. h. die einzelnen Elemente weisen zueinander Schlitze auf. Für eine Wohnnutzung wird von dieser Lösung allerdings abgesehen. Die Vorhangfassade hält zwar den Verkehrslärm von außen ab. Sie hält aber auch Geräusche und Gerüche aus den Wohnungen im Luftraum zwischen Fassade und Vorhangfassade „gefangen“. In diesem gegenüber Verkehrslärm ruhigeren Raum sind Geräusche und Gerüche aus den angrenzenden Wohnungen daher umso deutlicher wahrnehmbar, sobald die betroffenen Fenster teilgeöffnet sind (und die Möglichkeit über ein teilgeöffnetes Fenster zu lüften, ist ja gerade das gewünschte Ziel eines solchen Vorbaus). Dies gilt besonders bei den geplanten Studentenapartments, weil hier eine Vielzahl kleiner Wohneinheiten entsteht, deren Fenster hinter der Vorhangfassade auf engem Raum zueinander benachbart wären. Dazu kommt, dass das Gefühl eines geöffneten Fensters nicht wirklich entstehen kann, wenn sich vor dem geöffneten Fenster noch eine Glasfassade befindet. Zudem würde sich eine Vorhangfassade wahrscheinlich negativ auf die Belichtung der Wohnungen auswirken. Aus diesen Gründen wird von einer Vorhangfassade o.ä. Lärminderungsmaßnahmen abgesehen.

Schließlich sind auch die so genannten baulichen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) unter dem Aspekt des Immissionsschutzes zu betrachten, auch wenn hier keine expliziten Schutzziele bestehen. Relevant ist hier der Tageszeitraum, da in der Nacht zumeist keine Außennutzungen erfolgen.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien, die entlang des Bahngeländes dem Verkehrslärm ausgesetzt sind, sollen nicht vollständig ausgeschlossen werden, sofern ihre angemessene Nutzung während der Tagzeit

durch Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird. Eine angemessene Nutzung ist jedenfalls dann gewährleistet, wenn ein Dauerschallpegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird. Bis zu diesem Wert kann in Anlehnung an die Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. Flug LSV) davon ausgegangen werden, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind und somit eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet ist. Der Bebauungsplan gibt deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 vor, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen – wie Balkone und Loggien – oberhalb des 1. Vollgeschosses, die zum Bahngelände orientiert sind, nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind. Sind mehrere Außenwohnbereiche einer Wohnung zum Bahngelände orientiert, ist mindestens ein Außenwohnbereich mit entsprechendem Lärmschutz zu versehen. Die Festsetzung umfasst auch die Außenwohnbereiche an den seitlichen Fassaden des geplanten Gebäudes, die zumindest teilweise zur Bahnanlage orientiert sind. Diese müssen an ihren jeweiligen bahnzugewandten Seiten, also an den Seiten, an denen die Schallwellen von der Bahnanlage den Außenwohnbereich ohne zwischenliegendes Hindernis direkt erreichen können, geschlossen ausgeführt werden. Für Terrassen und Gärten im Erdgeschoss wird kein Lärmschutz erforderlich, da auf dem Erdgeschossniveau aufgrund der Hochlage der Bahn Beurteilungspegel von weniger als 65 dB(A) tags auftreten.

### *Erschütterungen*

Neben Schallemissionen gehen von Bahnstrecken auch Erschütterungen aus. Bei geringen Abständen zwischen Eisenbahngleisen und Gebäuden können bei einer Gleislagerung ohne Schwingungsisolierung die Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Erschütterungsimmissionen und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für sekundären Luftschall überschritten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-14a-1** liegen sowohl das Kerngebiet als auch das allgemeine Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gleisen der S- und Regionalbahn. Das Kerngebiet grenzt zusätzlich an die Treskowallee mit den dort verlaufenden Straßenbahngleisen an. Dies bedeutet, dass Vorsorge gegen die Übertragung von Erschütterungen und damit verbunden sekundär abgestrahlten Luftschall zu treffen ist.

Neben bahnseitigen Einflussgrößen wie Fahrzeugtyp, Oberbauart und Zuggeschwindigkeit hängt die Stärke der Erschütterungen in den Gebäuden entscheidend auch von der Bodenbeschaffenheit auf dem Übertragungsweg, der Lage, Entfernung, Gründung und Höhe der Gebäude sowie der Bauweise der Gebäude / Deckenspannweite und deren Dicke ab. So sind erfahrungsgemäß bei älteren Gebäuden mit Holzbalkendecken, vor allem bei Güterzugfahrten, deutlich höhere Erschütterungen wahrzunehmen als bei Gebäuden mit Betondecken. Eine Übertragung von Erschütterungen in die Gebäude kann daher entscheidend durch die Gebäudekonstruktion gemindert werden.

Da Maßnahmen an den Schienenwegen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, wird als wirkungsvollste Maßnahme die schwingungstechnische Entkoppelung der Gründung der Hochbauten von den Bahnanlagen mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 festgesetzt (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB).

Darüber hinaus gehende Regelungen zum Erschütterungsschutz können nicht im Bebauungsplan getroffen werden, da sie von der konkreten Bauausführung abhängig sind. Andere Maßnahmen an den Hochbauten sind ebenfalls möglich, wenn die gleichwertige Wirkung erzielt wird. Der Nachweis obliegt dem Bauherrn und muss ggf. im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

### 3.6 Erhaltungsbindung

Für die Stileiche im Osten des Plangebietes wird eine Erhaltungsbindung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB festgesetzt. Die Erhaltung des Einzelbaums ist vor allem aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da dieser als eine Art Landmarke im östlichen Eingangsbereich des S-Bahnhofes Karlshorst dient. Als Solitärbaum prägt er das Landschaftsbild in besonderem Maße und trägt zu einer Durchgrünung im Bereich des östlichen Bahnhofszugangs bei.

Im Übrigen handelt es sich um einen Potentialbaum für eine mögliche Besiedlung durch den Großen Eichenbock, der in Berlin sehr selten vorkommt, in der unmittelbaren Nachbarschaft jedoch nachgewiesen wurde. Zudem wurde im Bescheid zur Beseitigung von Lebensstätten besonders geschützter Arten vom 15. Februar 2011 beauftragt, dass an diesem Baum die Kompensation für den Wegfall von drei Baumhöhlen geleistet werden soll. Die Eiche soll daher auch aus Gründen des Artenschutzes erhalten bleiben.

Durch die Sicherung des Baumes wird das positive städtebauliche Erscheinungsbild langfristig garantiert. Mit der Berliner Baumschutzverordnung wäre ein solch langfristiger Schutz, wie durch die Erhaltungsbindung, nicht gewährleistet, da nach der Baumschutzverordnung eine Fällgenehmigung, verbunden mit der Pflicht zu Ersatzpflanzungen an anderer Stelle, erteilt werden könnte.

### 3.7 Sonstige Festsetzungen

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Planklarheit sollen die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 11-14a, die nicht geändert werden sollen, in den neuen Bebauungsplan **11-14a-1** übernommen werden und treten daher im „alten“ Bebauungsplan pro forma außer Kraft. Mit dieser Regelung (textliche Festsetzung Nr. 12) wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

### 3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Auf dem Grundstück Am Carlsgarten 5 befindet sich ein Gleichrichterwerk der BVG, das der Versorgung der Straßenbahn mit Fahrstrom dient. Das Grundstück steht im Eigentum der BVG und gilt als planfestgestellte Anlage der Straßenbahn. Die BVG hat mitgeteilt, dass eine Bebauung des Grundstücks nicht beabsichtigt ist und das Gleichrichterwerk langfristig erhalten bleibt. Der Bebauungsplan darf für dieses Grundstück keine vom Planfeststellungszweck abweichenden Festsetzungen treffen. Abweichend vom Bebauungsplan 11-14a, der hier ein Kerngebiet festsetzte, erfolgt deswegen für dieses Grundstück lediglich eine nachrichtliche Übernahme als planfestgestellte Bahnanlage.

Die Grundstückszufahrt zum Gleichrichterwerk der BVG verläuft über das im Privateigentum stehende Flurstück 383, das sich im Westen in einem schmalen Streifen zwischen dem BVG-Grundstück (Flurstück 308) und der Straße Am Carlsgarten (Flurstück 384) fortsetzt. Eine Grunddienstbarkeit ist hierfür nicht eingetragen. Der private Eigentümer des Flurstücks 383 und die BVG haben einen Grundstückstausch vollzogen, bei dem die Grenze zwischen den Flurstücken 308 und 383 begründet wird. Die Abgrenzung zwischen planfestgestellter Fläche und allge-

meinem Wohngebiet im Bebauungsplan berücksichtigt diese neue Grundstücksgrenze.

### 3.9 Hinweise

Die Planzeichnung enthält als wichtige und zu beachtende Information den Hinweis, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf befindet. Hiermit sollen künftige Nutzer und Vorhabenträger darauf aufmerksam gemacht werden, dass für die Nutzung und Bebauung der Grundstücke weitergehende Vorgaben zu beachten sind, die im vorliegenden Fall in der entsprechenden Verordnung aufgeführt sind. Darüber hinaus sind weitere Vorgaben und Verordnungen zu beachten, die hier jedoch nicht abschließend aufgeführt werden können.

## 4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Teilweise lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe Kapitel V.). Darüber hinaus zählen die in § 1 Absatz 5 und 6 sowie § 1a Absatz 2 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange des Eigentümers der im Plangebiet gelegenen Grundstücke und
- die Belange des Betreibers der benachbarten Bahnanlagen.

Die Abwägung wird nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB eingehen, ergänzt.

### 4.1 Öffentliche Belange

*Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung*

Der für die gesamtstädtische Flächennutzung maßgebliche FNP räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadter-

weiterung zu Lasten des Landschaftsraums ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der vorhandenen Stadt befriedigt werden, um mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Durch den Bebauungsplan werden Kerngebietsnutzungen gesichert und Wohnmöglichkeiten in attraktiver, innerstädtischer und sehr gut durch den ÖPNV erschlossener Lage ermöglicht. Die zugelassenen hohen Dichtemaße ermöglichen gesamtstädtisch ein flächensparendes Bauen. Durch diese Flächen wird ein gesamtstädtisch relevanter sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 2 BauGB gefördert.

#### *Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Das Plangebiet ist sehr hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden deutlich überschritten, teilweise auch die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden werden nicht berücksichtigt, weil sie in einer in finanzieller und städtebaulicher Hinsicht vertretbaren Höhe für die oberen Geschosse nur sehr eingeschränkt wirksam wären. Des Weiteren müssten sie auf Bahngelände errichtet werden, was mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht durchgesetzt werden kann.

Trotz der sehr hohen Lärmbelastung wird in Abwägung mit den anderen berührten Belangen an der Bebauung des Plangebietes, auch in Form einer Wohnnutzung, festgehalten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes gewährleistet werden. Der Bebauungsplan enthält daher textliche Festsetzungen, die eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile und den Einbau von besonderen Fensterkonstruktionen einfordern und somit verträgliche Innenpegel gewährleisten. Zudem enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, in der der Schutz der Außenwohnbereiche gefordert wird.

Da es durch den Bahnverkehr auch zu Erschütterungen im Bereich der geplanten Bebauung kommen kann, sind zudem Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen erforderlich (z.B. schwingungstechnische Entkoppelung der Gebäude von den Bahnanlagen). Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet, dass bei der Baumaßnahme entsprechende oder vergleichbar wirksame Maßnahmen in der Gründungs- und Tragwerkstruktur ergriffen werden.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mit den öffentlichen Parkanlagen im Randbereich der Trabrennbahn und des Volksparks Wuhlheide umfangreiche Grünstrukturen, die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen auswirken.

#### *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Anforderungen kostensparenden Bauens, Bevölkerungsentwicklung*

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins gefährdet. Dies gilt auch für die Versorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen wie Studierende, Auszubildende oder Senioren, die besondere Wohnformen nachfragen. Vor diesem Hintergrund soll das Plangebiet nur noch teilweise als Kerngebiet gesichert werden. Für das

östliche Grundstück an der Straße Am Carlsgarten wird stattdessen ein allgemeines Wohngebiet, in dem nur Wohngebäude für die genannten Personengruppen zulässig sind, festgesetzt. Damit wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen.

Angesichts der Immissionsbelastung aus Richtung Norden wäre eine einseitige Orientierung aller Wohnungen nach Süden immissionsschutztechnisch günstig. Auf eine derartige Festsetzung wird jedoch verzichtet, um den Anforderungen an kostensparendes Bauen gerecht zu werden und so zu gewährleisten, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind dennoch gewahrt.

Das Wohngebiet Am Carlsgarten ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt, in der überwiegend Familien leben. Durch die Bereitstellung kleiner Apartments für andere Bevölkerungsgruppen trägt die Planung zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur bei, indem verschiedenen Bevölkerungsgruppen Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Der Investor beabsichtigt die geplanten Apartments an Studierende und Auszubildende zu vermieten. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch auch eine Nutzung als Seniorenapartmentanlage. Damit kann auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und eventuelle Änderungen in der Nachfrage aufgrund des demographischen Wandels flexibel reagiert werden.

#### *Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*

Der Bebauungsplan setzt das Grundstück Treskowallee 115 als Kerngebiet fest und sichert so die auf diesem Grundstück entstandene Einzelhandels- und Hotelnutzung. Damit wird das OTZ Karlshorst auch auf der Südseite des S-Bahnhofs „Berlin-Karlshorst“ gesichert.

Das im östlichen Teil des Plangebiets gelegene Grundstück (Flurstücke 383 und 370) ist bereits deutlich von der Treskowallee zurückgesetzt und für eine Einzelhandelsnutzung wenig attraktiv. Es liegt gemäß den städtebaulichen Leitlinien nicht im Kernbereich des OTZs. Aufgrund seiner Lage unmittelbar am S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ und am Rand des OTZs bietet es sich auch für eine Wohnnutzung an. Hiermit wird auch den städtebaulichen Leitlinien für das OTZ Karlshorst entsprochen, die neben der die Entwicklung der Nahversorgungsfunktion auch die Stärkung der Wohnfunktion als ein wichtiges Entwicklungsziel benennen.

Mit der Begrenzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf das Erdgeschoss des Grundstücks Treskowallee 115 und der damit verbundenen Beschränkung der Verkaufsfläche wird erreicht, dass sich hier kein Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann, der aufgrund seiner Größe eine über den Ortsteil hinausreichende Magnetwirkung entfalten könnte und so die übergeordneten Zentren schädigen könnte. Dadurch wird den Anforderungen der Landesplanung entsprochen. Zudem wird so vermieden, dass die weiteren Entwicklungsoptionen im Ortsteilzentrum Karlshorst vollständig im Plangebiet ausgeschöpft werden und für die Grundstücke im Ortsteilzentrum nördlich der Bahn keine Entwicklungsspielräume mehr verbleiben. Somit leistet die Planung auch einen Beitrag zur Stärkung des OTZs Karlshorst.

#### *Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung*

Durch die Nutzung brachliegender Flächen in innerstädtischer Lage wird die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel entsprechend den Zielen des StEP-Verkehr durch die bauliche Konzentration an diesem durch den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend erschlossenen Standort gefördert.

#### 4.2 Private Belange

##### *Grundstückseigentümer*

Die Planung erfolgt in Abstimmung mit der BVG (Eigentümerin des Grundstücks Am Carlsgarten 5) sowie mit dem Grundstückseigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks, mit dem ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern das neu errichtete Vorhaben auf dem Grundstück Treskowallee 115 planungsrechtlich dauerhaft ab. Seitens des Grundstückseigentümers bestehen keine Bestrebungen, hier andere Nutzungen – etwa zusätzliche Einzelhandelsnutzungen in den Obergeschossen – unterzubringen. Darüber hinaus ermöglichen sie im allgemeinen Wohngebiet die Umsetzung des mit dem Bauherrn für dieses Grundstück vorabgestimmten Projektes. Die Belange der Grundstückseigentümer werden somit berücksichtigt.

##### *Bahnbetreiber*

Von dem benachbarten Schienenweg gehen Emissionen aus. Entsprechende Aussagen zum Immissionsschutz im Hinblick auf Lärm und Erschütterungen finden sich in einem vorstehenden Abschnitt (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) dieses Kapitels. Von einer Beeinträchtigung der Bahnnutzung durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht auszugehen.



#### IV. Auswirkungen der Planung

##### 1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes für Studierende, Auszubildende oder Senioren. Damit trägt der Bebauungsplan zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Arbeitsstätten (im Einzelhandel und im Beherbergungsgewerbe auf dem Grundstück Treskowallee 115) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, zu erwarten.

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

Keine.

##### 3. Auswirkung auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Wohnungen nur für Studierende, Auszubildende oder Senioren. Demzufolge ergibt sich kein Folgebedarf für Plätze in Schulen oder Jugendfreizeiteinrichtungen.

Hingegen ist eine Nachfrage nach Kita-Plätzen durch Studierende mit jungen Kindern nicht ausgeschlossen. Bei Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an 5 Plätzen. In den städtebaulichen Vertrag wurde eine Regelung aufgenommen, wonach sich die Projektträgerin verpflichtet, bei entsprechender Nachfrage in dem geplanten Gebäude eine Wohnung als Tagespflegestelle für die Betreuung von maximal 5 Kindern an einen geeigneten Anbieter zu vermieten.

Der Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen kann durch die öffentlichen Parkanlagen im Nordosten und Nordwesten der Trabrennbahn Karlshorst sowie durch den Volkspark Wuhlheide, der vom Plangebiet aus weniger als 1 km entfernt ist, gedeckt werden.

##### 4. Verkehrliche Auswirkungen

Das Wohngebiet „Am Carlsgarten“ ist nur über den Knotenpunkt Am Carlsgarten / Treskowallee an das Berliner Straßennetz angebunden. Dieser Knoten ist stark ausgelastet. Es ist nicht auszuschließen, dass es nach Fertigstellung aller Bauvorhaben an der Straße Am Carlsgarten zur Rückstaus in den Spitzenstunden kommen wird. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, in dem nur Wohngebäude für Studierende, Auszubildende und Senioren zulässig sind, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans **11-14a-1** eine Nutzung ermöglicht, die nur mit einem minimalen zusätzlichen Verkehrsaufkommen einhergeht und demzufolge mit der beschriebenen Belastungssituation vereinbar ist. Im Verhältnis zum bisher gültigen Bebauungsplan 11-14a, der hier ein Kerngebiet festsetzte, reduziert sich mit der jetzt beabsichtigten Festsetzung das Verkehrsaufkommen deutlich.

## V. Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 3. Mai 2011 der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Absicht angezeigt, ein Bebauungsplan-Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 11-14a durchzuführen. Ziel war zum damaligen Zeitpunkt, die Festsetzungen für das Kerngebiet zu konkretisieren und insbesondere Vergnügungsstätten auszuschließen. Die Senatsverwaltung stimmte der Einleitung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 26. Mai 2011 zu. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte sich zustimmend am 30. Mai 2011. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass gemäß § 7 AGBauGB das dringende Gesamtinteresse Berlins berührt sei, weil es sich bei den Bahnanlagen und der Treskowitzallee um übergeordnete Verkehrsverbindungen handele.

Daraufhin hat das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 7. Juni 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung **11-14a-1** sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen (Bezirksamtsbeschluss Nr. 6/089/2011). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 17. Juni 2011 im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 auf Seite 1366 bekannt gemacht. Die Fachämter wurden über den Aufstellungsbeschluss informiert.

In seiner Sitzung am 19. März 2013 hat das Bezirksamt Lichtenberg die Umstellung des Bebauungsplan-Verfahrens auf ein Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen (Bezirksamtsbeschluss Nr. 7/094/2013), nachdem die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt dem bereits mit Schreiben vom 26. Mai 2011 zugestimmt hatte. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 12. April 2013 im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 auf Seite 513 bekannt gemacht.

### 2. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Plangebiet wurde im Sinne des § 14 BauGB die Veränderungssperre 11-14a-1/25 erlassen. Die Veröffentlichung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 16 am 3. Juli 2012. Die Veränderungssperre wurde im Laufe des Bebauungsplan-Verfahrens um ein Jahr verlängert, die Veröffentlichung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 12 am 23. Mai 2013. Sie galt bis zum 2. Juli 2014. Während der Geltungsdauer der Veränderungssperre durften Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

### 3. Durchführung des Verfahrens bis zum Jahr 2014

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuches fand vom 25. März 2013 bis einschließlich 24. April 2013 statt. Die Bürger wurden mit Anzeige am 22. März 2013 in der Berliner Zeitung darüber informiert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches fand im September/Oktober 2013 statt. 32 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben vom 5. September 2013 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplan-Entwurfs und der Begründung aufgefordert. Außerdem wurden die Unter-

lagen aus Informationsgründen der Telekom AG und den Ausschüssen für ökologische Stadtentwicklung und für Umwelt zugesandt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 14. April 2014 bis zum 13. Mai 2014 statt. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 14 vom 4. April 2014 auf Seite 634 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde in einer Anzeige in der Berliner Zeitung am 11. April 2014 auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs hingewiesen.

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg vom 19. Juni 2014 über die Festsetzung des Bebauungsplans **11-14a-1** hat der Fachbereich Stadtplanung den Bebauungsplan gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 2. Juli 2014 angezeigt (Rechtsprüfung). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II C teilte daraufhin mit Schreiben vom 1. September 2014 mit, dass der Bebauungsplan zu beanstanden sei und noch nicht festgesetzt werden kann.

Das Bebauungsplan-Verfahren ruhte im Anschluss daran. Im Jahr 2016 wurde es mit einer veränderten Zielstellung neu aufgenommen, wobei alle Verfahrensschritte wiederholt wurden. Auf die Wiedergabe der Abwägung der vorgenannten Verfahrensschritte kann daher verzichtet werden, da sie sich nicht mehr auf den jetzigen Planungsgegenstand beziehen.

#### 4. Mitteilung der geänderten Planungsabsicht

Das Bezirksamt Lichtenberg hat gemäß § 5 AG BauGB mit Schreiben vom 25. Juni 2015 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Absicht angezeigt, die Aufstellung des Bebauungsplans **11-14a-1** mit neuem Planungsziel, erweitertem Geltungsbereich und in einem geänderten Verfahren fortzuführen. Abweichend vom ursprünglichen Planungsziel bestand nunmehr die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes, einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung und eines Studentenapartmenthauses zu schaffen. Der Geltungsbereich wurde um Straßenverkehrsflächen erweitert. Zudem wird das Verfahren nicht mehr nach § 13a BauGB fortgesetzt, sondern jetzt im Normalverfahren durchgeführt. Dem entsprechend wurden vor der Wiederholung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB auch die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wiederholt bzw. erstmals durchgeführt.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss war nicht erforderlich, da der am 7. Juni 2011 vom Bezirksamt Lichtenberg gefasste Aufstellungsbeschluss weiterhin Bestand hat.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stimmte der geänderten Planungsabsicht mit Schreiben vom 17. Juli 2015 zu. Das Bebauungsplan-Verfahren wird weiterhin nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind (Zentrenstruktur des FNP und verkehrliche Belange). Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 31. Juli 2015 mit, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

## 5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans **11-14a-1** fand in der Zeit vom 20. Juni 2016 bis einschließlich 19. Juli 2016 in den Räumen der Fachbereichs Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin statt. Gegenstand des Beteiligungsverfahrens waren zwei alternative Bebauungsplan-Entwürfe (Variante „Kerngebiet“ und Variante „Sondergebiet“).

Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde hingewiesen durch Anzeige in der „Berliner Zeitung“ am 17. Juni 2016 sowie durch Aushänge innerhalb des Bezirksamtes Lichtenberg. Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Fachbereich Stadtplanung wurde von 11 Bürgerinnen und Bürgern besucht. Es gingen eine Stellungnahme des Bürgervereins Berlin-Karlshorst e.V. sowie drei weitere Stellungnahmen von einzelnen Bürger/innen ein.

Die Äußerungen und ihre Abwägung werden im Folgenden – nach Themen gegliedert und kurz zusammengefasst – aufgeführt. Die der Anregung zugeordneten Nummern verweisen auf den jeweilige/n Einwender/in.

### *Bebauung allgemein*

- Karlshorst benötige einen Paradigmenwechsel, weg vom Paradigma „Wohnraum schaffen“ hin zum Paradigma „Grüne Lunge“. (Bürger/in 1)
  - *Das Plangebiet ist bereits nach geltendem Planungsrecht bebaubar. Eine Bebauung an diesem Standort, unmittelbar am S-Bahnhof und am OTZ entspricht den übergeordneten städtebaulichen Zielen.*
  - **Keine Planänderung.**

### *Art der baulichen Nutzung*

- Im Stadtteilzentrum sollten weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen entstehen und keine Wohnungen oder Hotels. (Bürger/innen 1, 2)
  - *Für das Grundstück Treskowallee 115 wurde zwischenzeitlich eine Baugenehmigung für ein Gebäude mit Einzelhandel im Erdgeschoss und einer Hotelnutzung in den Obergeschossen erteilt. Das Grundstück wird, dem bereits geltendem Planungsrecht entsprechend, weiterhin als Kerngebiet festgesetzt. In diesem sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Auf dem Grundstück Am Carlsgarten 5 wird das Gleichrichterwerk der BVG langfristig erhalten bleiben. Es wird daher als planfestgestellte Fläche im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das östlich davon gelegene Grundstück an der Straße Am Carlsgarten ist von der Treskowallee deutlich zurückgesetzt und für eine Einzelhandelsnutzung wenig attraktiv. Des Gleichen hat sich in der Vergangenheit allein aufgrund der fehlenden Nachfrage gezeigt, dass der Standort auch für Dienstleistungen offensichtlich weniger geeignet ist. Die nunmehr vorliegende Absicht des neuen Grundstückseigentümers, hier Wohnungen für Studenten und / oder Senioren zu errichten, soll daher aufgenommen werden, um das lange Zeit brach liegende Grundstück endlich einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Die Errichtung von Wohnungen für Studenten und / oder Senioren trägt zudem dazu bei, die in Berlin bestehende Nachfrage nach Wohnraum für diese Personengruppen zu decken. Es soll daher als allgemeines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festgesetzt werden.*
  - **Planänderung.**

- Der Bebauungsplan solle ein Sondergebiet ausweisen und kein Kerngebiet, um Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten ausschließen zu können. (Bürger/innen 3, 4)
  - *Das im Bau befindliche Gebäude auf dem Grundstück Treskowallee 115 entspricht dem Gebietscharakter eines Kerngebiets. Bordelle und Vergnügungsstätten sind in diesem Gebäude weder vorhanden noch vorgesehen. Indem dieses Grundstück als Kerngebiet festgesetzt wird, wird dem bereits bestehenden Planungsrecht entsprochen, das sich zurzeit noch aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 11-14a ableitet. Ein Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten ist für das betreffende Grundstück nicht vorgesehen, da eine solche Einschränkung mit dem wesentlichen Nutzungscharakter eines Kerngebiets in der Regel nicht vereinbar ist. Ein Ausschluss ist nach aktueller Rechtsprechung nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe und angesichts einer konkreten Sachlage, die ein besonderes Handeln erzwingt, möglich. Hinreichende Anhaltspunkte wären zum Beispiel eine massive Verdrängung vorhandener, das Gebiet versorgender Einzelhandelseinrichtungen, die Steigerung von Mieten auf eine Höhe, die der Fachhandel an dieser Stelle nicht mehr tragen kann, Verwahrlosungserscheinungen, die mit der massiven Entwicklung von Vergnügungsstätten und Bordellen in Verbindung stehen, u.a.m.. Nur wenn Entwicklungen dieser Art tatsächlich zu beobachten sind und dessen Verhinderung ausdrücklich gewünscht ist, wäre ein entsprechender Ausschluss hinreichend begründet. Die oben beschriebenen Entwicklungen sind jedoch weder innerhalb noch im näheren Umfeld des Plangebietes zu beobachten.*

*Für die Grundstücke an der Straße Am Carlsgarten wird abweichend von den beiden Varianten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weder ein Kerngebiet noch ein Sondergebiet festgesetzt, statt dessen erfolgt für das mittlere Grundstück die nachrichtliche Übernahme einer planfestgestellten Fläche und für das östliche Grundstück die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten sind in beiden Baugebieten nicht zulässig.*  
 → **Planänderung.**

- Die Mietpreise am Standort Carlsgarten sein für Studenten nicht attraktiv. Eine Vermietung an Studenten und Auszubildende sei nicht glaubhaft. Eine Bauleitplanung unter falschen Voraussetzungen sei grundsätzlich in Frage zu stellen. (Bürger/in 1)
  - *Herauszufinden, ob es eine Nachfrage nach Studentenwohnungen gibt und ob sich ein entsprechendes Projekt wirtschaftlich lohnt, ist Aufgabe des Investors. Da im vorliegenden Fall von Seiten des Investors nach wie vor an dem Nutzungskonzept Studentenwohnen festgehalten wird, kann davon ausgegangen werden, dass es auch eine entsprechende Nachfrage gibt. Das vom Grundstückseigentümer vorgelegte Konzept ist mit Gemeinschaftsräumen und kleinen Apartments auf die besonderen Wohnbedürfnisse von Studenten und Auszubildenden zugeschnitten. Die beabsichtigte Festsetzung von Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf schließt die Errichtung anderer Wohngebäude aus.*  
 → **Keine Planänderung.**
- Karlshorst als familienfreundlicher Ortsteil erfülle nicht die Wohnbedürfnisse von Studenten. (Bürger/in 2)
  - *Die Nachfrage nach Wohnraum, gerade auch für Studenten und Auszubildende ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Vom S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ können sowohl die HTW mit der Straßenbahn als auch die innerstädtischen Universitäten mit der S-Bahn schnell erreicht werden. Es ist nicht ersichtlich, warum*

die Ermöglichung von Studentenwohnen im Widerspruch zur Familienfreundlichkeit des Ortsteils stehen sollte.

→ **Keine Planänderung.**

#### Maß der baulichen Nutzung

- Die Bebauungshöhe sollte das Niveau des Altbestandes nicht überschreiten. Eine Bebauung mit 5 Geschossen und Dachgeschoss würde das Stadtbild in eine unerwünschte Richtung wandeln. (Bürger/in 1)
  - Für das Grundstück Treskowallee 115 wurde auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bereits eine Baugenehmigung für ein fünfgeschossiges Gebäude erteilt. Eine fünfgeschossige Bebauung ist an dieser Stelle städtebaulich erwünscht und fügt sich in die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld ein. Das geltende Planungsrecht, das fünf Vollgeschosse ermöglicht, soll nicht eingeschränkt werden.
  - **Keine Planänderung.**

#### Verkehr, Erschließung

- Die Parkmöglichkeiten im Umfeld seien bereits ausgelastet. Im Rahmen der Planänderung müssten zusätzliche Parkmöglichkeiten für die Autos der Übernachtungsgäste und Studenten geschaffen werden. (Bürger/in 2)
  - Im Land Berlin besteht keine Stellplatzpflicht. Es gibt keine Grundlage, die Grundstückseigentümer zur Schaffung von Stellplätzen zu verpflichten.
  - **Keine Planänderung.**
- Die Planung sollte einen möglichen Weiterbetrieb des Regionalbahnhofs nicht ausschließen. (Bürger/in 2)
  - Die Schließung des Regionalbahnhofs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. In den Bebauungsplan wird für die Zuwegung zu den Bahnsteigen ein Gehrecht für die Allgemeinheit aufgenommen, zeitlich befristet bis zum Rückbau der Regionalbahnsteige.
  - **Planänderung.**

#### Umwelt und Natur

- Der vorhandene Baumbestand sollte erhalten bleiben, durch eine Bebauung mit kleinen Einheiten. (Bürger/in 1)
  - Für die besonders wertvolle Eiche auf dem Flurstück 370 wird eine Erhaltungsbinding aufgenommen, die Baugrenze wird nach Westen verschoben. Auf dem BVG-Grundstück wird keine zusätzliche Bebauung mehr ermöglicht, so dass kein durchgehender Gebäuderiegel entstehen kann.
  - **Planänderung.**

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen hatte im Ergebnis neben Änderungen im Begründungstext folgende Änderung der Planung zur Folge:

- Differenzierte Festsetzung der Nutzungsart (Kerngebiet auf dem Grundstück Treskowallee 115, planfestgestellte Fläche auf dem Grundstück Am Carlsgarten 5 und allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit der Festsetzung von Wohnungen

- für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf auf dem Grundstück östlich davon),
- Aufnahme eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit für den Weg entlang der Bahnböschung sowie
- Aufnahme einer Erhaltungsbindung für die besonders wertvolle Eiche auf dem Flurstück 370 und Rücknahme der Baugrenze in diesem Bereich.

## 6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirkes wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 12. September 2016 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf **11-14a-1** innerhalb eines Monats gebeten. Das bezirkliche Jugendamt und das bezirkliche Schul- und Sportamt wurden nachträglich mit Schreiben vom 11. November 2016 beteiligt. Gegenstand des Beteiligungsverfahrens waren zwei alternative Bebauungsplan-Entwürfe (Variante „Kerngebiet“ und Variante „Sondergebiet“).

Von 40 beteiligten Stellen haben 31 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. Von einer Stelle gingen zwei Stellungnahmen ein. Darüber hinaus gingen zwei Stellungnahmen außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens ein. Zum einen war dies eine Stellungnahme der HOWOGE, die als Mitgliedsunternehmen der IHK von dieser über das Beteiligungsverfahren informiert worden war, zum anderen eine Stellungnahme der Deutschen Telekom AG. Somit waren insgesamt 34 Stellungnahmen auszuwerten.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

### *Art der baulichen Nutzung*

- Wenn für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb durch Sortimentsvorgaben der Schwerpunkt auf Nahversorgung gesetzt werden würde, würde die Planung dem Grundsatz 4.8 Absatz 5 LEP B-B entsprechen. (GL)
  - *Das Plangebiet befindet sich innerhalb des OTZs Karlshorst. Gerade bei mittel- bis langfristigen Bedarfsgütern besteht hier noch ein Angebotsdefizit. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden nur im Erdgeschoss des Grundstücks Treskowallee 115 ermöglicht, so dass die mögliche Verkaufsfläche stark begrenzt ist. Es ist nicht zu erwarten, dass sich hier ein Einzelhandelsbetrieb ansiedelt, der die übergeordneten Zentren schädigen könnte.*
  - **Keine Planänderung.**
- Hinsichtlich der maximalen Größe und ggf. der Sortimente der Einzelhandelsbetriebe werde eine weitergehende Differenzierung angeregt, um schädliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere das benachbarte OTZ Wilhelminenhofstraße, zu vermeiden. (TK Stapl)
  - *Das Plangebiet befindet sich innerhalb des OTZs Karlshorst. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an dieser Stelle steht im Einklang mit übergeordneten Planungen. Eine Beeinträchtigung benachbarter OTZen ist nicht zu erwarten.*
  - **Keine Planänderung.**
- Um Rückstaus auf der Straße Am Carlsgarten zu vermeiden, sollte bei der Bebauung der Grundstücke darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Verkehr entsteht. Aus diesem Grund werde die Variante mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Beherbergung und Studentenwohnen“ der Variante mit der Ausweisung ei-

nes Kerngebietes vorgezogen. Auf den Baugrundstücken sollten möglichst wenige Stellplätze angeboten werden. (Li SGA)

- Im Hinblick auf die realisierten und geplanten Nutzungen im Umfeld werde die Variante Sondergebiet präferiert. (HOWOGE)
  - *Abweichend von den Varianten, die Gegenstand der frühzeitigen Behördenbeteiligung waren, sollen differenzierte Festsetzungen zur Nutzungsart getroffen werden: Die aktuelle Planung sieht vor, das Grundstück Treskowallee 115 entsprechend dem bereits genehmigten Vorhaben als Kerngebiet festzusetzen. Für das Grundstück Am Carlsgarten 5 soll die derzeitige Nutzung als planfestgestellte Fläche nachrichtlich übernommen werden. Für das östlich angrenzende Grundstück soll ein allgemeines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festgesetzt werden. Verkehrsintensive Kerngebietsnutzungen werden somit im Bereich der Straße „Am Carlsgarten“ nur im unmittelbaren Kreuzungsbereich mit der Treskowallee und hier auch nur in eingeschränktem Umfang ermöglicht.*
  - **Planänderung.**

#### Verkehr/Erschließung

- Zwischen dem S-Bahnhof und dem Plangebiet befände sich noch ein in Betrieb befindlicher Regionalbahnsteig des Bahnhofs „Berlin-Karlshorst“. Bis zur Auflassung des Regionalbahnhalts, voraussichtlich im Dezember 2017, sei die Zugänglichkeit zum Regionalbahnsteig sicherzustellen. (SenStadtUm VII B)
- Auf dem stadtauswärts führenden Regionalbahnsteig befände sich eine Trafostation, die auch nach Stilllegung des Bahnsteigs über den Weg am Böschungsfuß und die Treppe neben der Fußgängerunterführung zugänglich bleiben müsse. (DB Energie)
- Die Wegeverbindung zwischen Baufeld und Bahn sollte erhalten bleiben. (Li UmNat NL)
- Die Offenhaltung des Gehweges zwischen dem Baufeld und der Bahn werde für nicht erforderlich gehalten. (Li SGA)
  - *Mit Aufgabe des Regionalbahnhofs wird die Wegeverbindung für die Allgemeinheit nicht mehr benötigt. In den Bebauungsplan wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, zeitlich befristet bis zur Stilllegung des Bahnsteigs, sowie ohne zeitliche Befristung zugunsten des Betreibers der Eisenbahnanlagen aufgenommen.*
  - **Planänderung.**
- Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Rückbau der Regionalbahnsteige seien im Bereich des Plangebietes Baustelleneinrichtungsflächen bzw. die Errichtung einer Baustraße vorgesehen. Die Zugänglichkeit zum Bahngelände sei sicherzustellen und mit der DB abzustimmen. (SenStadtUm VII B, DB AG)
  - *Die Baustellenzufahrt und die Baustelleneinrichtungsflächen können außerhalb der Bereiche verortet werden, die für die eigene künftige Baustelle benötigt werden.*
  - **Keine Planänderung.**
- Auf dem Flurstück 383 existiere eine Baulast zur Sicherung für 2 notwendige barrierefreie Stellplätze. (Li BWA)
  - *Die Stellplätze sind in der Vorhabenplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan besteht kein Regelungserfordernis.*
  - **Keine Planänderung.**



### Technische Infrastruktur

- Im Geltungsbereich befänden sich Netz- und Übergabestationen der Stromnetz Berlin GmbH sowie Kabelanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn. (BVG, Vattenfall BS)
  - *Die Kabel, die zum Gleichrichterwerk auf dem Grundstück Am Carlsgarten 5 verlaufen, queren das Flurstück 380, das sich in Privateigentum befindet. Da sich die BVG und der Eigentümer des Flurstücks 380 bereits auf eine Lösung verständigt haben, mit der die Erschließung des BVG-Grundstücks gewährleistet werden kann, ist eine entsprechende Festsetzung zur Vorbereitung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich. Das BVG-Grundstück (Am Carlsgarten 5) selbst wird als planfestgestellte Fläche nachrichtlich übernommen.*
  - **Planänderung.**

- Eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Plangebiet sei anzustreben. Eine vollständige Überbaubarkeit der Grundstücke erfordere ein Regenwassermanagement. (BWB, SenStadtUm VIII D, Li UmNat NL)
  - *Für das östliche Grundstück (Flurstücke 370, 380 und 383) wird die überbaubare Grundstücksfläche verkleinert, sodass auf dem Grundstück Freiflächen verbleiben, die für die Versickerung genutzt werden können.*

*Für die Grundstücke Treskowallee 115 wurde die Regenwasserentsorgung im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigung geklärt. Für das Grundstück Am Carlsgarten 5 (BVG-Grundstück) bereitet der Bebauungsplan künftig keine Bebauung mehr vor, so dass es zu keiner Veränderung der derzeitigen Situation kommen wird.*

→ **Planänderung.**

### Soziale Infrastruktur

- Mit dem Vorhabenträger sei auf der Grundlage des Berliner Modells ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, um die Kostenübernahme für durch das Projekt ausgelöste Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur zu regeln. Darüber hinaus seien Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen. Sofern die Nutzung als Studentenappartements im Bebauungsplan gesichert werde, könne auf die Kostenübernahme für Grundschulplätze verzichtet werden. (SenStadtUm WBL)
  - *Die zulässige Geschossfläche für Wohnen wird auf unter 5.000 m<sup>2</sup> reduziert. Die Pflicht zur Realisierung mitpreisgebundener Wohnungen entfällt dadurch. Eine Kostenbeteiligung an Kita- und Grundschulplätzen wäre im vorliegenden Fall wegen der geringen Bodenwertsteigerung nicht angemessen. Es sollen daher nur Wohnungen für besondere Personengruppen ermöglicht werden, die keinen Grundschulbedarf auslösen. In einem städtebaulichen Vertrag soll vereinbart werden, dass der vom Vorhaben ausgelöste Bedarf an 5 Kitaplätzen durch eine Großpflegestelle im geplanten Gebäude zu decken ist.*
  - **Planänderung.**
- Die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätze seien auf dem Grundstück anzulegen. Eine Ablösung sei nur möglich, wenn im Umfeld geeignete Spielplätze zur Verfügung stehen. (Li BWA)
  - *Da das Grundstück nur über kleine Freiflächen verfügt, sollen die notwendigen Kinderspielplätze abgelöst werden. Von der Pflicht zur Anlage von Spielplätzen können zudem Abweichungen gestattet werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes nicht mit der Anwesenheit von Kindern zu rechnen ist.*
  - **Keine Planänderung.**

### Immissionsschutz

- Eine Nutzung als Studentenwohnheim mit einseitiger Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zur Bahn werde aufgrund der hohen Lärmbelastung als problematisch angesehen. (EBA, SenStadtUm IX C)
  - *Die Vorhabenplanung für das studentische Wohnen wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Zahl der Apartments, die ausschließlich zur Bahn orientiert sind, wurde dabei deutlich verringert. In den städtebaulichen Vertrag soll eine Regelung aufgenommen werden, wonach maximal 30 % der Wohneinheiten ausschließlich zur Bahn orientiert sein dürfen. Für die zur Bahn orientierten Räume müssen gesunde Wohnverhältnisse durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile gewährleistet werden.*
    - **Keine Planänderung.**
- Den Unterlagen sei nicht zu entnehmen, wie eine ausreichende Lüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt wird. Lüftungsanlagen in der Außenwand mit den benötigten Schalldämmmaßen seien nicht verfügbar. (EBA, SenStadtUm IX C)
  - *Die Belüftung der Aufenthaltsräume kann über eine mechanische Be- und Entlüftung erfolgen, bei der die Luft über das Dach angesaugt wird. In die Außenwände müssen somit keine Lüftungselemente eingelassen werden, die die Schalldämmung der Außenbauteile mindern würden.*
    - **Keine Planänderung.**
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen seien zu prüfen. Ggf. könnte eine Lärmschutzwand auf Bahngelände errichtet werden. Es sei nicht erkennbar, ob der Einfluss des Brückenbauwerks bei der Berechnung des Schienenlärms einbezogen wurde und ob sich hier Maßnahmen anböten. (SenStadtUm IX C)
  - *Es wurde erfolglos versucht, im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn hinsichtlich möglicher Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück der Deutschen Bahn herbeizuführen. In einem unverbindlichen Telefonat wurde jedoch von Seiten eines zuständigen Sachbearbeiters signalisiert, dass die Deutsche Bahn die Errichtung von Lärmschutzwänden in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen als sehr problematisch einschätzt. Im Zuge des Neubaus der Brücke wurden bereits Unterschottermatten eingebaut. Ansonsten bleibt festzuhalten, dass die Bauleitplanung kaum Möglichkeit besitzt, in die planfestgestellten Anlagen einzugreifen.*
    - **Keine Planänderung.**
- Es sollten Maßnahmen zum Erschütterungsschutz geprüft werden. (EBA, SenStadtUm IX C)
  - *In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur schwingungstechnischen Abkopplung der Gebäude von den Bahnanlagen oder zur Durchführung von Maßnahmen gleicher Wirkung aufgenommen.*
    - **Planänderung.**
- Statt der Festsetzung von Innenpegeln sollte die Festsetzung zum baulichen Schallschutz auf die DIN 4109 abstellen. (Li UmNat U)
  - *Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird auf die mit Rundschreiben 2/2016 neu eingeführte Muster-Festsetzung umgestellt.*
    - **Planänderung.**

- Das Plangebiet liege nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Gleichwohl sollten Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen geprüft werden, um zusätzliche Luftbelastungen zu vermeiden. (SenStadtUm IX C)
  - *Die Festsetzung zum Ausschluss bestimmter Brennstoffe ist außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung im Grundsatz entbehrlich. Eine besondere städtebauliche Situation, die die Festsetzung auch außerhalb des Vorranggebietes erfordern würde, liegt hier nicht vor.*
  - **Keine Planänderung.**

#### Umwelt und Natur

- Bei Wohnnutzungen sollte eine Freiraumnutzung vorgesehen werden. Es böte sich ein intensiv begrüntes Dach mit Aufenthaltsmöglichkeiten an. (Li UmNat NL)
  - *Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück, auf dem das studentische Wohnen vorgesehen ist, wird verkleinert. Somit verbleibt nunmehr eine mindestens 320 m<sup>2</sup> große Freifläche, die zumindest zum Teil als Aufenthaltsfläche durch die künftigen Bewohner genutzt werden kann. Darüber hinaus sind im Umfeld ausreichend wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen vorhanden. Auf die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung wird daher verzichtet.*
  - **Keine Planänderung.**
- Bei Vegetationsbeseitigungen könnten freibrütende und höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse und deren Lebensstätten betroffen sein. Die artenschutzrechtlichen Verbote seien zu beachten. Der Baumbestand sei auf Bruthöhlen zu untersuchen. Vor Beginn der Vegetationsbeseitigung sei das Gelände auf versteckte Säugetiere (insbesondere Igel) zu untersuchen. (Li UmNat NL)
  - *Es wurde eine Untersuchung des Baumbestandes auf Bruthöhlen in Auftrag gegeben. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind außerhalb planungsrechtlicher Verpflichtungen durch den Vorhabenträger zu beachten. In den Umweltbericht werden entsprechende Hinweise aufgenommen.*
  - **Keine Planänderung.**
- Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinde sich ein Vorkommen des Großen Eichenbocks. Zur Stärkung der Population sollte die Eiche im Osten des Plangebietes erhalten bleiben. (Li UmNat NL)
  - *Die überbaubare Grundstücksfläche wird reduziert, die Eiche wird als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.*
  - **Planänderung.**
- Großflächig verglaste Gebäudefronten seien zum Schutz von Vögeln zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten. Die geplante Beleuchtung sollte aus insektenfreundlichen Lichtquellen bestehen. (Li UmNat NL)
  - *Hierfür besteht mangels Rechtsgrundlage keine Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan.*
  - **Keine Planänderung.**
- Eine kleine Teilfläche des Plangebietes sei Teil einer altlastenverdächtigen Fläche. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen lägen nicht vor, das Grundwasser sei nahezu unbelastet. (Li UmNat U)
  - *Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Bauherren sind durch die Regelungen des Bodenschutzgesetzes dazu verpflichtet, die Bodenschutzbehörden über eventuelle Verunreinigungen, die bei Baumaßnahmen festgestellt werden, zu informieren.*
  - **Keine Planänderung.**

### Sonstiges

- Die Begründung beziehe sich auf den LEP B-B, der jedoch in Kürze durch den LEP HR ersetzt werde. (SenFin)  
→ *Solange der LEP HR noch nicht wirksam ist, gilt der LEP B-B fort. Die Begründung wird um Ausführungen zum LEP HR ergänzt.*  
→ **Keine Planänderung.**
- Das Plangebiet befinde sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wuhlheide / Kaulsdorf. Die einschlägigen Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung seien zu beachten. (BWB, SenStadtUm VIII D)  
→ *Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Wasserschutzzone. Der Bebauungsplan trifft keine den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung entgegenstehenden Festsetzungen. Die Verbote sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten.*  
→ **Keine Planänderung.**
- Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans **11-14a-1** sollte nicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-14a hinausgehen (Straßenachse Treskowallee). (Li Verm)  
→ *Der Hinweis wird berücksichtigt.*  
→ **Planänderung.**
- Sollte bei der geplanten Bebauung kein zweiter baulicher Rettungsweg geplant sein, sei auf dem Grundstück eine Feuerwehraufstellfläche vorzusehen. Eine Aufstellfläche sowohl zur Bahnseite als auch zum öffentlichen Straßenland sei problematisch. (Li BWA)  
→ *Im Einzelnen ist die Feuerweherschließung auf der Ebene der Baugenehmigung zu klären. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wären auch bei einer Realisierung eines zweiten baulichen Rettungsweges vollziehbar.*  
→ **Keine Planänderung.**

## 7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan-Entwurf hat vom 19. März bis einschließlich 23. April 2018 im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, Zimmer 2.1210A, 10315 Berlin öffentlich ausgelegt und war Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 13.00 Uhr sowie nach Vereinbarung ein-zusehen.

Die Bekanntmachung erfolgte durch das Amtsblatt am 9. März 2018 und enthielt die verfügbaren umweltbezogenen Informationen, sowie durch Anzeige mit Planausschnitt in der „Berliner Zeitung“ am 16. März 2018.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Fachbereich Stadtplanung wurde von 3 Bürgerinnen und Bürgern besucht. Die Präsentation der Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet wurde 528 Mal aufgerufen. Für schriftliche Äußerungen interessierter Bürger/innen wurden im Fachbereich Stadtplanung vorgefertigte Blätter bereitgehalten. Zum Bebauungsplan-Entwurf 11-14a-1 liegen 2 schriftliche Äußerungen vor.

Die Äußerungen und ihre Abwägung werden im Folgenden – nach Themen gegliedert und kurz zusammengefasst – aufgeführt. Die der Anregung zugeordneten Nummern verweisen auf den jeweilige/n Einwender/in.

#### *Art der baulichen Nutzung*

- Um das Gebäude ansprechend zu gestalten, sollten Gewerbeflächen im Erdgeschoss errichtet werden.  
(Bürger/in 1)  
→ *Gewerbeflächen sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der Bebauungsplan verpflichtet jedoch nicht zur Einrichtung von Läden. Ob diese an dieser Stelle wirtschaftlich betrieben werden können, muss vom Grundstückseigentümer eingeschätzt werden.*  
→ **Keine Planänderung.**

#### *Immissionen*

- Da aktiver Schallschutz nicht möglich ist, sollten an dieser Stelle nicht Studierende, sondern hörbeeinträchtigte Senioren untergebracht werden.  
(Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)  
→ *Durch die Festsetzung der Schalldämmung von Außenbauteilen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die Anforderungen an den Schallschutz sind bei Wohnungen für Studierende oder Senioren identisch.*  
→ **Keine Planänderung.**

#### *Umwelt und Natur*

- Bauliche Eingriffe sollten vermieden werden, da die Fläche hinsichtlich ihrer Klimafunktion von sehr hoher Bedeutung ist.  
(Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)  
→ *Auf der Fläche ist nach dem geltenden Planungsrecht eine vollständige Überbauung zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung deutlich reduziert und somit auch der Eingriff.*  
→ **Keine Planänderung.**
- Zur Anpassung an den Klimawandel sollte eine extensive Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen.  
(Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)  
→ *Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Festsetzungen zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Auf die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird daher verzichtet.*  
→ **Keine Planänderung.**

#### *Sonstiges*

- Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche sollte ansprechend gestaltet werden und es sollten Vorgärten errichtet werden, um den Charakter des Wohngebietes aufzugreifen.  
(Bürger/in 1)  
→ *Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im begrenzten Rahmen zulässig. Die Gestaltung dieser Fläche ist dem Eigentümer überlassen.*  
→ **Keine Planänderung.**

- Die behauptete gute Versorgung mit Spielplätzen sei nicht nachvollziehbar. (Bürger/in 1)  
→ *Die Ausführungen in der Begründung zur Spielplatzversorgung sind korrekt und müssen nicht geändert werden.*  
→ **Keine Planänderung.**

## 8. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirksamtes wurden mit Schreiben vom 20. März 2018 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 11-14a-1 innerhalb eines Monats gebeten. Von 39 beteiligten Stellen haben innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran 27 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. Von einer Stelle gingen zwei Stellungnahmen ein. Darüber hinaus ging im November 2018 eine Stellungnahme der Deutschen Bahn AG ein, in der jedoch keine neuen abwägungsrelevanten Belange vorgebracht wurden.

Die Auswertung der fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen ergab folgendes Bild:

### *Maß der baulichen Nutzung*

- Es sollten Regelungen zu Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze und zu geringfügigen Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen und Balkone ergänzt werden. (Li BWA)  
→ *Die Regelungen im § 23 BauNVO zur Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile und durch Nebenanlagen sind ausreichend. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt, dessen Festsetzungen nicht ausschließlich auf die bereits vorliegende Projektplanung zugeschnitten sein sollen, sondern auch andere Planungen ermöglichen sollen. Auf eine detaillierte Regelung der Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen und Balkone sowie zur Anordnung der Nebenanlagen soll daher verzichtet werden.*  
→ **Keine Planänderung.**
- Die Straßenbegrenzungslinie der Treskowallee müsse mit dem Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbahn-Nordsüdtangente vom 29. Januar 2018 übereinstimmen. (SenUVK IV D)  
→ *Der Bebauungsplan übernimmt diese Straßenbegrenzungslinie unverändert.*  
→ **Keine Planänderung.**

### *Verkehr/Erschließung*

- Angedachte Ladezonen und SB-Parkplätze müssten baulich außerhalb des öffentlichen Straßenlandes geschaffen werden. Denn öffentlicher Parkraum könne aufgrund mangelnder Fahrbahnbreite der Straße „Am Carlsgarten“ nicht geschaffen werden. (Li BWA)  
→ *Der Bebauungsplan sieht keine Ladezonen im öffentlichen Straßenraum vor. Der Bebauungsplan verringert die Nutzungsintensität gegenüber dem vorherigen Planungsrecht. Daher ist hier von einem geringeren Verkehrsaufkommen auszugehen, insbesondere entsteht im allgemeinen Wohngebiet voraussichtlich kein Liefer- und Kundenverkehr.*  
→ **Keine Planänderung.**

### Technische Infrastruktur

- Die Entwässerung müsse auf dem Grundstück (Flurstücke 370 und 383) erfolgen. Für das Grundstück müsse ein Entwässerungskonzept erstellt werden, um nachzuweisen, dass die Entwässerung gesichert sei.  
(SenUVK II D)  
→ *Ein Entwässerungskonzept wurde bereits vom Grundstückseigentümer erstellt und liegt dem Bezirksamt vor. Aus dem Entwässerungskonzept geht hervor, dass eine Entwässerung auf dem Grundstück möglich ist. Zudem ist die Einleitung des Niederschlagswassers auch in das Regenwassernetz möglich. Welche Lösung gewählt wird, ist auf der Ebene der Vorhabenplanung durch den Investor zu entscheiden.*  
→ **Keine Planänderung.**
- Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.  
(NBB)  
→ *Festsetzungen von Leitungsrechten oder von Leitungstrassen im Bebauungsplan sind entbehrlich, da die Leitungen der GASAG innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen.*  
→ **Keine Planänderung.**
- In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Netzstation und eine Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH.  
(Vattenfall)  
→ *Festsetzungen von Leitungsrechten oder von Leitungstrassen im Bebauungsplan sind entbehrlich, da die Leitungen der GASAG innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen.*  
→ **Keine Planänderung.**

### Soziale Infrastruktur

- Der gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entstehende Bedarf an fünf Kitaplätzen sei durch das Einrichten einer Kindertagespflegestelle im geplanten Gebäude zu decken.  
(SenStadtUm WBL & Li Jug)  
→ *Die Projektträgerin hat sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, bei entsprechender Nachfrage in dem geplanten Gebäude eine Wohnung als Tagespflegestelle für die Betreuung von maximal fünf Kindern an einen geeigneten Anbieter zu vermieten.*  
→ **Keine Planänderung.**

### Immissionsschutz

- Eine Bebauung mit sensiblen Nutzungen werde aufgrund der hohen Lärmbelastung als problematisch angesehen. Der Anteil der Wohneinheiten mit Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zur Bahn erscheine hoch.  
(SenUVK I C)  
→ *Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Berlin und um dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung zu tragen, wird an dieser Stelle Baurecht für Wohnungsbau geschaffen. Die Vorhabenplanung wurde bereits so optimiert, dass 70 % der Wohneinheiten mit den Fenstern mindestens eines Aufenthaltsraumes zu einer der drei bahnbegleitenden Seiten angeordnet sind. Angesichts des hohen*

*Anteils kleiner Wohnungen ist eine weitere Optimierung der Planung nicht möglich.*

→ **Keine Planänderung.**

#### Umwelt und Natur

- Die Grenzen des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf (Schutzzone III A) seien in die Planunterlagen mit aufzunehmen.  
(SenUVK II D)  
→ *Der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet befindet sich bereits als textlicher Hinweis auf der Planzeichnung und in der Begründung. Ein zeichnerischer Hinweis der Grenzen erfolgt nicht, da diese außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen.*  
→ **Keine Planänderung.**

#### Sonstiges

- Es werde darum gebeten, die Bereitstellung von Kultureinrichtungen zu berücksichtigen und neben kulturellen Präsentations- und Begegnungsstätten auch an Produktions- und Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Bebauungsplanverfahren zu denken.  
(SenKultEuropa)  
→ *Nördlich der Bahntrasse liegen das Kulturhaus und das Theater Karlshorst in naher Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüber hinaus sind Anlagen für kulturelle Zwecke sowohl im Kerngebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Daher wird keine Notwendigkeit gesehen, weitere Regelungen für Kultur- und Freizeiteinrichtungen im Bebauungsplan zu treffen.*  
→ **Keine Planänderung.**
- In der Umgebung befänden sich diverse Denkmale.  
(LDA)  
→ *Die Liste mit den Denkmälern wird im entsprechenden Kapitel in der Begründung aufgenommen.*  
→ **Keine Planänderung.**
- Im Abschnitt III 2 der Begründung „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ sollte die vorgesehene Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet und die vorgesehenen hohen Nutzungsmaße erläutert werden.  
(SenSW I B)  
→ *Die Hinweise und notwendigen Erläuterungen werden an den entsprechenden Stellen in der Begründung ergänzt.*  
→ **Keine Planänderung.**
- Anforderungen an den zweiten Rettungsweg seien nicht an das Vorhandensein etwaiger verkehrsrechtlicher Anordnung zu binden.  
(Li OA)  
→ *Wenn der zweite Rettungsweg nicht über den öffentlichen Straßenraum gegeben ist, muss dieser auf dem Grundstück realisiert werden. Dies muss in der Objektplanung berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan besteht kein weiteres Regelungserfordernis.*  
→ **Keine Planänderung.**
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sollten aus Gründen der Regenwasserversickerung, der Qualität des Stadt- und Land-



schaftsbildes und der Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner von Nebenanlagen freigehalten werden.

(Li UmNat NL)

→ *Die Gestaltung der Freiflächen ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans und ist dem Eigentümer überlassen. Nebenanlagen sind gemäß § 23 BauNVO in einem begrenzten Rahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

→ **Keine Planänderung.**

#### 9. Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2018 zum Bebauungsplan **11-14a-1** Folgendes beschlossen:

- das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren,
- den aufgrund der Abwägung nicht geänderten Bebauungsplan-Entwurf,
- den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes und den Bebauungsplan-Entwurf bei der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB anzuzeigen.

#### 10. Anzeige des Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 28. August 2018 wurde der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Abs. 2 AG BauGB die vorgesehene Festsetzung des Bebauungsplans **11-14a-1** angezeigt. In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 17. Oktober 2018 wurde der Bebauungsplan in Teilen inhaltlich beanstandet. Im Ergebnis der Beanstandung wurden zwei neue Festsetzungen in die Planung aufgenommen, mit denen ein ausreichender Schutz der Innenwohnräume und der Außenwohnräume vor Verkehrslärm gewährleistet werden kann. Des Weiteren wurde aufgrund einzelner Hinweise eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung und der Planzeichnung vorgenommen.

#### 11. Bezirksamtsbeschluss über die Durchführung einer eingeschränkten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 22. Januar 2019 beschlossen, im Ergebnis der Rechtsprüfung eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Im Rahmen dieser Beteiligung sollen die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit einer verkürzten Frist um Stellungnahme gebeten werden.

#### 12. Eingeschränkte erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffenen Fachämter des Bezirksamtes sowie die betroffene Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 29. Januar 2019 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 11-14a-1 innerhalb zwei Wochen gebeten. Von 3 beteiligten Stellen haben innerhalb der Beteiligungsfrist 2 Stellen eine Stellungnahme abgegeben. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und deren Abwägung werden im Folgenden zusammengefasst:

### Immissionen

Die Begründung sei in Bezug auf die Möglichkeit der Teilöffnung der Fenster durch andere Lärminderungsmaßnahmen (Vorhangfassade) nicht ausreichend. Dies sei zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen.

(SenUVK I C)

→ *Aufgrund der nachteiligen Auswirkungen einer solchen Lärminderungsmaßnahme, wie die Geräusch- und Geruchsbelastung aus den anderen Wohnungen, und der Tatsache, dass das gewünschte Gefühl eines geöffneten Fensters bei einer Vorhangfassade gar nicht entstehen kann, wird von der Festsetzung einer solchen Lärminderungsmaßnahme abgesehen.*

→ **Keine Planänderung.**

Die textliche Festsetzung Nr. 8 sei nach der baurechtlichen Einführung der DIN4109-2018 nicht mehr aktuell.

(Li UmNat NL)

→ *Die Musterfestsetzung des Berliner Lärmleitfadens wurde diesbezüglich noch nicht überarbeitet und es wurde bislang auch noch keine neue Musterfestsetzung per Rundschreiben eingeführt. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan noch an der aktuell gültigen Musterfestsetzung festgehalten.*

→ **Keine Planänderung.**

### 13. Erneute Anzeige des Bebauungsplans

Im März 2019 wurde der Bebauungsplan-Entwurf **11-14a-1** der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB übersandt. Mit Schreiben vom 16. April 2019 hat SenStadtWohn II C dem Bezirksamt als Ergebnis der Überprüfung mitgeteilt, dass der Bebauungsplan **11-14a-1** festgesetzt werden kann, zuvor aber noch 6 Hinweise zu beachten seien. Die entsprechenden Hinweise, die nur redaktionelle Änderungen aber keine inhaltliche Änderung der Planung mit sich brachten, wurden in die Begründung entsprechend eingearbeitet.

### 14. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Rechtsprüfung

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 23. April 2019 den Bebauungsplan-Entwurf **11-14a-1**, die dazugehörige, nach der Rechtskontrolle redaktionell angepasste Begründung und den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans **11-14a-1** beschlossen. Des Weiteren wurde beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan-Entwurf zur dringlichen Beschlussfassung und den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans **11-14a-1** zur Entscheidung vorzulegen.

### 15. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zum Bebauungsplan-Entwurf und zur Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16. Mai 2019 den Bebauungsplan **11-14a-1** vom 7. März 2018 und die dazugehörige Begründung beschlossen sowie über die Verordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes **11-14a-1** entschieden (Drucksache Nr. DS/1248/VIII).

## **B. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales  
Wirtschaft und Arbeit

Berlin, am ..... 2019

**Monteiro**  
Bezirksstadträtin

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

Berlin, am ..... 2019

**Güttler-Lindemann**  
Amtsleiter

## **C. Anhang**

### Quellenverzeichnis

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; benannt werden die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erstellten Fachgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen)

„Bebauungsplan 11-14a-1 ‚Am Carlsgarten‘ - östlicher Grundstücksteil, Artenschutzfachliche Begutachtung, Artengruppen: Fledermäuse/Vögel/Igel“, Natur und Text GmbH, 1. August 2017.

„Bebauungsplan Nr. 11-14a-1 ‚Am Carlsgarten‘, Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und DIN 4109“, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, 18. Februar 2016.

### Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Plangebiet in der Umgebung .....	7

### Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Nutzungsmaße .....	41

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

1. „Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig.“  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 3 BauGB und § 1 Absätze 5 und 7 Nummer 2 BauNVO)
2. „Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.“  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absätze 5 und 6 BauNVO)
3. „Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.“  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauNVO)
4. „Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude für Studierende, Auszubildende und Senioren errichtet werden.“  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 8 BauGB)
5. „Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 1 BauNVO)
6. „Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten des Betreibers der Bahnanlagen zu belasten.“  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)
7. „Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nicht zum Bahngelände orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
8. „Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,

- 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 der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.“

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)*

9. „Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Bahngeländes mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu der von der Bahnanlage abgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.  
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Bahngeländes orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglasteter Vorbau oder als verglaste Loggia zu errichten.“

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)*

10. „Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Anlagen der Eisenbahn und der Straßenbahn errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)*

11. „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)*

12. „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“

#### Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf.