

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

### **Bebauungsplan 11-35**

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Wartenberger Straße, Anna-Ebermann-Straße und Gehrenseestraße

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-35 vom 5. März 2013 und Deckblatt vom 27. September 2013 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am                    vor-  
gelegen.

Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-35 als Rechtsverordnung beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung / Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Güttler-Lindemann

Fachbereichsleiter



## Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>        | <b>5</b>  |
| <b>I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....</b>                    | <b>5</b>  |
| <b>I.2. Beschreibung des Plangebietes .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| I.2.1 Geltungsbereich .....  | 6         |
| I.2.2 Bestandssituation .....  | 6         |
| I.2.2.1 Stadträumliche Einordnung .....  | 6         |
| I.2.2.2 Bisherige Nutzung .....  | 7         |
| I.2.2.3 Erschließung .....   | 7         |
| I.2.2.4 Geologie / Baugrund .....  | 8         |
| I.2.2.5 Technische Infrastruktur .....   | 8         |
| I.2.2.6 Eigentumssituation .....   | 10        |
| I.2.2.7 Denkmalschutz .....  | 10        |
| <b>I.3 Planerische Ausgangssituation .....</b>                                     | <b>11</b> |
| I.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung .....                                | 11        |
| I.3.2 Flächennutzungsplan .....  | 12        |
| I.3.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm .....                        | 12        |
| I.3.4 Stadtentwicklungsplanung .....   | 14        |
| I.3.5 Bereichsentwicklungsplanung .....  | 15        |
| I.3.6 Angrenzende Bebauungspläne .....   | 16        |
| <b>I.4 Vorliegende Gutachten und Untersuchungen .....</b>                          | <b>17</b> |
| I.4.1 Verkehr .....  | 17        |
| I.4.2 Schall .....   | 18        |
| <b>I.5 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>                              | <b>21</b> |
| <b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>   | <b>25</b> |
| <b>II.1. Ziele der Planung / Grundzüge der Abwägung .....</b>                      | <b>25</b> |
| <b>II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....</b>                     | <b>26</b> |
| <b>II.3. Begründung der Festsetzungen .....</b>                                    | <b>26</b> |
| II.3.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 26        |
| II.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise,<br>Maß der baulichen Nutzung ..... | 29        |
| II.3.3 Verkehrsflächen .....   | 32        |
| II.3.4 Immissionsschutz .....  | 35        |
| II.3.5 Grünflächen / Grünfestsetzungen .....                                       | 42        |
| II.3.6 Städtebaulicher Vertrag .....   | 45        |
| <b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>   | <b>47</b> |
| <b>III.1. Flächenbilanz .....</b>  | <b>47</b> |
| <b>III.2. Städtebauliche Auswirkungen .....</b>                                    | <b>48</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>III.3. Umweltauswirkungen</b> .....  | <b>49</b>  |
| III.3.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltvorprüfung.....  | 49         |
| III.3.2 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter .....  | 50         |
| III.3.2.1 Schutzgut Mensch .....  | 50         |
| III.3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....  | 54         |
| III.3.2.3 Schutzgut Boden und Grund- / Oberflächenwasser .....  | 57         |
| III.3.2.4 Schutzgut Klima .....   | 60         |
| III.3.2.5 Schutzgut Landschaft .....  | 61         |
| III.3.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 62         |
| III.3.2.7 Wechselwirkungen.....   | 63         |
| III.3.2.8 Planungsrechtliche Bewertung des Eingriffs .....  | 63         |
| <b>III.4. Soziale Auswirkungen</b> .....  | <b>64</b>  |
| <b>III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen</b> .....   | <b>66</b>  |
| <b>IV. VERFAHREN</b> .....  | <b>67</b>  |
| <b>IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht</b> .....   | <b>67</b>  |
| <b>IV.2. Aufstellungsbeschluss</b> .....  | <b>67</b>  |
| <b>IV.3. Umweltvorprüfung / beschleunigtes Verfahren</b> .....  | <b>68</b>  |
| <b>IV.4. Frühzeitige Beteiligungsverfahren</b> .....  | <b>69</b>  |
| IV.4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....   | 69         |
| IV.4.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung .....  | 70         |
| <b>IV.5. Behördenbeteiligung 11-35 VE</b> .....   | <b>71</b>  |
| <b>IV.6. Öffentliche Auslegung 11-35 VE</b> .....   | <b>71</b>  |
| <b>IV.7. Beschlussfassung 11-35 VE</b> .....  | <b>74</b>  |
| <b>IV.8. Anzeigeverfahren 11-35 VE</b> .....  | <b>74</b>  |
| <b>IV.9. Umstellung auf konventionelles Verfahren</b> .....   | <b>74</b>  |
| <b>IV.10. Behördenbeteiligung 11-35</b> .....   | <b>75</b>  |
| <b>IV.11. Städtebaulicher Vertrag</b> .....   | <b>102</b> |
| <b>IV.12. Öffentliche Auslegung 11-35</b> .....   | <b>103</b> |
| <b>IV.13. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung</b><br><b>über den Bebauungsplan 11-35</b> .....          | <b>122</b> |
| <b>IV.14. Anzeigeverfahren und Ergebnis</b> .....   | <b>122</b> |
| <b>IV.15. Erneute Beteiligung</b> .....   | <b>135</b> |
| <b>IV.16. Erneuter Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung</b><br><b>über den Bebauungsplan 11-35</b> ..... | <b>136</b> |
| <b>IV.17. Erneutes Anzeigeverfahren und Ergebnis</b> .....  | <b>136</b> |
| <b>IV.18. Sonstiges</b> .....   | <b>136</b> |
| <b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....  | <b>137</b> |
| <b>ANLAGE</b> .....   | <b>138</b> |
| <b>Pflanzlisten</b> .....   | <b>138</b> |
| Pflanzliste 1: Laubbäume .....  | 138        |
| Pflanzliste 2: Obstbäume.....   | 138        |

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

## **I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 wurde zunächst als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren 11-35 VE eingeleitet. Anlass dafür war die Absicht des früheren Grundstückseigentümers, auf dem brach gefallenen Gelände Wartenberger Straße / Gehrenseestraße / Anna-Ebermann-Straße eine Reihenhauswohnsiedlung (Hausgruppen) und einen der lokalen Versorgung dienenden Lebensmittelmarkt zu errichten. Auf Antrag des Vorhabenträgers beschloss das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin am 8. Mai 2007 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ABl. Nr. 21 / 18.05.2007, S. 1323), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Bebauung des Geländes zu schaffen.

Da sich der (ehemalige) Grundstückseigentümer jedoch im Jahre 2008 nicht mehr in der Lage sah, sich gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten, konnte eine Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erfolgen.

Nach einem Eigentümerwechsel im Jahre 2012 wird das Bebauungsplanverfahren nunmehr jedoch weitergeführt. Der jetzige Eigentümer verfolgt weiterhin die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet, beabsichtigt jedoch, das Gelände nach Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu parzellieren und an Einzelerwerber zu veräußern, ohne selbst als Wohnungsbauträger tätig zu werden.

Deshalb hat das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 26. Juli 2012 beschlossen, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-35 VE als konventionelles Bebauungsplanverfahren 11-35 fortzuführen (ABl. Nr. 28 / 06.07.2012, S. 1143). Der Geltungsbereich und dessen Beschreibung wurden nicht verändert.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans besteht weiterhin unverändert. Aufgrund der Größe, der früheren gewerblichen Prägung und der nicht vorhandenen inneren Erschließung des Plangebiets kommt eine Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) nicht in Betracht. Nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens kann die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden und kann eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander erfolgen.

Der Bebauungsplan 11-35 soll im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, der erforderlichen öffentlichen Erschließungsflächen sowie eines öffentlichen Spielplatzes schaffen.

Da die erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen vorlagen, wurde mit Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE (s.o.) auch beschlossen, diesen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufzustellen. Diese Voraussetzungen liegen weiterhin vor (vgl. IV.3.). Deshalb wurde mit dem o.g. Beschluss vom 26. Juli 2012 festgelegt, auch für die Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird weiterhin verzichtet.

## **I.2. Beschreibung des Plangebietes**

### **I.2.1 Geltungsbereich**

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 11-35 wird im Osten und Süden jeweils durch die Straßenmitte der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen der Anna-Ebermann-Straße bzw. der Gehrenseestraße (zugleich Geltungsbereichsgrenze des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XXII-5f), im Westen durch die Flurstücke 224 und 225, die mit einem elfgeschossigen, ehemaligen Bürohochhaus bebaut sind, sowie die Wartenberger Straße (Straßenmitte) und im Nordosten durch die Grundstücke Wartenberger Straße 34-38a und 40 gebildet.

Das Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen und hat eine Größe von knapp 9 ha.

### **I.2.2 Bestandssituation**

#### **I.2.2.1 Stadträumliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt ca. 12 km vom Stadtzentrum (Alexanderplatz) entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Ortskern von Alt-Hohenschönhausen.

Die ehemalige randstädtische bis dörfliche Lage, auf die viele Strukturen im Umfeld noch verweisen, hat sich durch den Bau der Großwohnsiedlungen im Nordosten Hohenschönhausens, in Marzahn und Hellersdorf sowie dem damit verbundenen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erheblich relativiert.

Die Nachbarschaft des Plangebiets fällt durch eine heterogene Struktur auf. So befinden sich westlich des Plangebiets, innerhalb des gleichen Baublocks, ein bisher leer stehendes elfgeschossiges Bürogebäude, welches derzeit zu einem Wohngebäude umgebaut wird, sowie ein sechsgeschossiges Büro- und Geschäftshaus (u.a. Ärztehaus), nördlich eine mehrgeschossige Wohnanlage in Plattenbauweise sowie auf dem Grundstück Wartenberger Straße 40 ein leerstehender Verwaltungsstandort, der als Amtsgericht genutzt worden war. Prägend für dieses Grundstück ist die vorhandene Wohnbebauung in der näheren Umgebung, die einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung entspricht. Auf der westli-

chen Seite der Wartenberger Straße wiederum schließt sich die in den 20er Jahren errichtete Doppel- und Hausgruppenbebauung der Bruno-Taut-Siedlung an, die weiter nördlich in die Kleingartenanlagen „Mühlengrund“ und „Land in Sonne“ übergeht. Nordöstlich der Anna-Ebermann-Straße grenzt das Plangebiet an eine kleinere, hauptsächlich in sechsgeschossiger Plattenbauweise errichtete und noch überwiegend unsanierte Wohnsiedlung an, während sich südlich der Gehrenseestraße ein weitläufiges, überwiegend gewerblich genutztes Areal erstreckt. In diesem Gebiet befinden sich entlang der Wollenberger Straße / Gehrenseestraße / Bennostraße gewerbliche Nutzungen wie selbständig genutzte Bürogebäude, eine Tankstelle, ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) und Stellplätze. Rückwärtig sind hier u.a. ein Lager für Spezialtiefbau und eine Produktionshalle (u.a. Endmontage von Schienenfahrzeugen) vorhanden. An der Wollenberger Straße befindet sich mit einem Obdachlosenheim eine Wohnnutzung. Damit ist dieses Gebiet südlich der Gehrenseestraße keinem der Baugebiete der Bau-nutzungsverordnung zuzuordnen.

#### I.2.2.2 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wurde bis in die 1960er Jahre landwirtschaftlich genutzt. Erst 1967 erfolgte die Bebauung des Geländes, welches durch wechselnde Firmen bis in die 1990er Jahre weitgehend als Bauhof / Lagerfläche genutzt wurde. Seit mehreren Jahren liegen die Flächen brach.

Das Areal war zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit zahlreichen leerstehenden Gebäuden, darunter mehreren langgezogenen Lagerhallen, Garagen, Büro- und Werkstattgebäuden, Heizungsanlagen und Baracken bebaut. Die Freiflächen waren – mit Ausnahme einer bereits früher beräumten Teilfläche im Westen des Plangebiets – weitgehend versiegelt und dienten ehemals als Verkehrsfläche für Be- und Entladevorgänge oder zur Lagerung. Inzwischen ist das Plangebiet bis auf ein Technikgebäude im Südosten vollständig beräumt.

#### I.2.2.3 Erschließung

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über zwei die Wartenberger Straße in Randlage außerhalb des Geltungsbereiches befahrende MetroTram-Linien (z.Z. M 5 und M 17) mit zwei Haltestellen im direkten Umfeld des Plangebiets sowie zwei Buslinien (z.Z. Linien 256 und 359) sehr gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Entfernung zum S-Bahnhof Gehrenseestraße beträgt gut 1 km. Von hier ist eine schnelle Anbindung an das östliche Stadtzentrum (Mitte) möglich.

##### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die geplanten Bauflächen liegen an den öffentlichen Verkehrsflächen der Gehrenseestraße, der Wartenberger Straße und der Anna-Ebermann-Straße

an. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist somit öffentlich-rechtlich gesichert.

Der Berliner Autobahnring (A 10) ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die Rhinstraße bzw. die Hauptstraße / Konrad-Wolf-Straße ist ein schneller Anschluss an die Landsberger Allee, der wichtigsten Verkehrsverbindung Richtung Innenstadt, gewährleistet.

Für die relativ stark befahrene Gehrenseestraße weist der Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand 2009) im Bereich des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV, inkl. Lkw, Motorräder und Busse) von >15.000 – 20.000 Fahrzeugen auf. Für die Wartenberger Straße liegt die DTV bei > 5.000 – 10.000 Fahrzeugen.

#### 1.2.2.4 Geologie / Baugrund

Das Plangebiet liegt auf der pleistozänen Grundmoränenfläche des Barnim. Generell ist unter der Geländeoberfläche, die zu Beginn des Planverfahrens in weiten Teilen mit Beton bzw. Betonplatten versiegelt war, Mutterboden bzw. Auffüllung anzutreffen, gefolgt von Decksanden und weichsel- und / oder saalekaltzeitlichem Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel. Das oberhalb der Grundmoräne angetroffene Grundwasser unterliegt nicht den Einflüssen des Hauptgrundwasserleiters.

Die Oberfläche der weitgehend wasserundurchlässigen Geschiebelehm- bzw. Geschiebemergelschichten, die im Nordwesten bei etwa 54,0 m über NHN (Normalhöhennull) und im Südosten bei ca. 48,3 m über NHN beginnen, wirkt als Grundwasserstauer, obgleich darin lokal stärker sandige Partien eingelagert sein können. Daher sammelt sich Grundwasser mit starken saisonalen Schwankungen auf dieser Stauschicht („Stauwasser“): Im Nordwesten kurzzeitig bis auf 54,2 m über NHN sowie im Südosten kurzzeitig bis auf 51,0 m über NHN und damit auf mehrere Meter Mächtigkeit. Im Laufe der Jahre ist die maximale Grundwasserhöhe auch im nordöstlichen Teil des Plangebiets nicht höher angestiegen als etwa 1 m unter Geländeniveau.

Die Geländeoberfläche fällt gleichmäßig nach Osten hin ab. Der Höhenunterschied beträgt in Ost-West-Richtung über 4 m (zwischen 51,5 m ü. NHN / 52,1 m ü. NHN und 56,2 m ü. NHN).

Generell ist der Untergrund in gründungstechnischer Hinsicht für eine Bebauung geeignet. Lokal vorhandene breiige oder weiche Bodenschichten müssen unterhalb der Gründungssohle ausgehoben oder durch Sondermaßnahmen in ihrer Tragfähigkeit verbessert werden (Quelle: TERRA Consult GmbH 1995).

#### 1.2.2.5 Technische Infrastruktur

Trinkwasserleitungen befinden sich in der Wartenberger Straße, der Gehrenseestraße und der Anna-Ebermann-Straße.



Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet eines Trennsystems. Der Regenwasserkanal DN 1200 verläuft in Nord-Süd-Richtung über die Gehrenseestraße zur Anna-Ebermann-Straße und erstreckt sich in einem Winkel auf das geplante Baugebiet (betroffene Fläche ca. 100 m<sup>2</sup>). Der Kanal übernimmt auch übergeordnete Versorgungsfunktionen wie Straßenentwässerung und Anschluss weiterer Grundstücke. Die Vorflut der Regenwasserkanalisation bildet der südöstlich verlaufende Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben. Schmutzwasserkanäle liegen in den an das Grundstück angrenzenden Straßen.

Der gesamte Plangeltungsbereich wird im Stadtentwicklungsplan (StEP) Ver- und Entsorgung 1999, Teilkarte Wärmeversorgung, als fernwärmeversorgter Bereich ausgewiesen. Im Plangebiet befindet sich eine Fernwärmeleitung im Zweileitersystem (2 x DN 250). Diese verläuft von Süden kommend oberirdisch in der Wollenberger Straße, quert unterirdisch die Gehrenseestraße und trifft oberirdisch auf das Plangebiet, wo sie sich verzweigt. Ein nach Westen verlaufender unterirdischer Abzweig versorgt das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstück Wartenberger Straße 24 / Gehrenseestraße 100. Die oberirdische, aufgeständerte Haupttrasse nach Osten (die weiter über die Anna-Ebermann-Straße auch der Versorgung der östlich angrenzenden Wohnanlage in Plattenbauweise sowie weiterer Grundstücke dient) befindet sich weitgehend im öffentlichen Straßenland. Teilstücke der Leitung, insbesondere Ausbuchtungen bzw. Ausschleifungen liegen jedoch auf den geplanten Bauflächen. In dem Schaltbauwerk Anna-Ebermann-Straße / Ecke Gehrenseestraße befinden sich ebenfalls Anlagen der Fernwärmeversorgung. Darüber hinaus existiert im Plangebiet eine weitere überwiegend oberirdische Fernwärmetrasse 2 x DN 200 (Vor- und Rücklauf). Diese führt – von der Anna-Ebermann-Straße kommend – entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zum Grundstück Wartenberger Straße 34-38 und versorgt die dort befindlichen Wohngebäude.

Der oberirdische Teil des Schaltbauwerkes ist inzwischen zurückgebaut worden, der verbleibende Keller wurde abgedeckelt. Die auf privaten Grundstücken verlaufenden Fernwärmeleitungen sind bereits vollständig durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Fernwärmeversorgungsanlagenrecht) für Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG im Grundbuch (Grundbuch von Hohenschönhausen Blatt 3644N) gesichert. Planungsrechtliche Regelungen zu deren Sicherung sind somit nicht erforderlich.

An das Plangebiet angrenzende Bereiche werden zum Teil mit Gas versorgt. Eine Leitung 200 ND verläuft im öffentlichen Straßenland der Wartenberger Straße. Eine weitere Leitung verläuft in der Gehrenseestraße nahe der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Eine Leitung 100 ND führt von der Wartenberger Straße aus im Bereich der Grundstückszufahrt bzw. unmittelbar an diese angrenzend auf das geplante Baugebiet. Die Leitung 100 ND dient nicht der Versorgung Dritter.

Zur Energieversorgung werden im StEP Ver- und Entsorgung keine für das Plangebiet relevanten Aussagen getroffen. In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich Kabelanlagen der Stromversorgung.

Auf dem Grundstück befindet sich im Bereich des Flurstücks 227 (Flur 9) eine Telekommunikationslinie (TK-Linie). Dabei handelt es sich um ein Erdkabel (bzw. im weiteren Verlauf eine Kabelkanalanlage), das von der Wartenberger Straße kommend zu den außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücken 224 und 225 führt. Die TK-Linie versorgt ausschließlich das westlich des Plangebiets gelegene, im Umbau befindliche ehemalige Bürohochhaus.

### 1.2.2.6 Eigentumssituation

Folgende Flurstücke befinden sich (vollständig oder teilweise) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-35 (maßgeblich ist in allen Zweifelsfällen die Planzeichnung):

Tabelle 1: Flurstücke und Eigentum

|   | <b>Flur 3 der Gemarkung Hohenschönhausen</b>          | <b>Flur 9 der Gemarkung Hohenschönhausen</b>   |
|---|---|--|
| <b>Flurstücke in privatem Eigentum</b>  | 2672/1 und 2673/1                                     | 222, 223, 227, 228, 229  |
| <b>Flurstücke im Eigentum des Landes Berlin</b> (bis auf Flurstücke 203, 205 und 209 der Flur 9 öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche) | 2412/1, 2659/1, 2613/1 und 2668/1 (jeweils teilweise) | 203, 205, 207, 208, 209 (vollständig) sowie 146, 159, 199, 202, 206, 210 (jeweils teilweise) |

### 1.2.2.7 Denkmalschutz

Für den Plangeltungsbereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001 und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung) keine Bau- denkmale, Denkmalbereiche, Garten- oder Bodendenkmale.

Laut Hinweis des Fachgebietes Archäologische Denkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplans 11-35 und seinem Wirkungskreis sowie in unmittelbarer Nähe ur- und frühgeschichtliche Fundstellen (in Form von Lesefunden aus den Jahren 1938 und 1943) mit den Ortsaktennummern 1311 und 1312.

## **I.3 Planerische Ausgangssituation**

### **I.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg<sup>1</sup> bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Die Hauptstadtregion soll gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GVBl. S. 182). Als gemeinsamer Raumordnungsplan der beiden Länder löst er die bisherigen Landesentwicklungspläne: Landesentwicklungsplan LEP I - Zentralörtliche Gliederung, den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) und den Landesentwicklungsplan für Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) ab. Mit dem LEP B-B für die „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Der Kern der neuen Entwicklungsstrategie ist die Konzentration auf vorhandene leistungsfähige Strukturen im Raum. Dies erfordert, Prioritäten in der Wirtschaft, Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft und beim Technologietransfer zu setzen und die räumliche Entwicklung auf Schwerpunkte auszurichten (Leitbild „Stärken stärken“). In der Bauleitplanung soll dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden. Das bisherige Zentrale-Orte-System mit der Metropole Berlin wird grundsätzlich beibehalten.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i.V.m. Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist hier grundsätzlich zulässig. Außerdem trägt die Planung den Grundsätzen der Raumordnung nach § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und (G) 4.1 LEP B-B Rechnung, wonach einer Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Dies wurde zuletzt im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht durch die zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 23.05.2012 bestätigt.

---

<sup>1</sup> Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)

### I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Juli 2013 (ABl. S. 1863), stellt für den Bereich der geplanten Baugebiete *Wohnbaufläche W2* (GFZ bis 1,5) dar. Die Gehrenseestraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, die Wartenberger Straße und die Anna-Ebermann-Straße sind nicht gesondert dargestellt.

Der Standort des Amtsgerichtes Lichtenberg, Zweigstelle Hohenschönhausen an der Wartenberger Str. 40 (derzeit geschlossen) ist mit dem Lagesymbol für „Verwaltung“ gekennzeichnet.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE stellte der FNP (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, ABl. S. 95) das Plangebiet noch als gemischte Baufläche M2 dar. Eine Entwicklungsfähigkeit der geplanten allgemeinen Wohngebiete aus dieser Darstellung war nicht gegeben, da die Größe der Bauflächen insgesamt deutlich über 3 ha betragen sollte.

Die erforderliche Änderung des FNP erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE (Gehrenseestraße, lfd. Nr. 10/07) und wurde mit der o.g. Neubekanntmachung im Jahre 2009 wirksam.

### I.3.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Naturschutzgesetzes formuliert das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (La-Pro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), für den Bereich des Plangebietes in thematischen Programmplänen u.a. die nachfolgenden relevanten Zielsetzungen und Maßnahmen:

#### Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet wird überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt. Nur eine kleine Teilfläche im südlichen Abschnitt der Wartenberger Straße (etwa bis zur Einmündung der Paul-Koenig-Straße) ist als Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Für eine Nutzungsänderung in Richtung eines Siedlungsgebiets gilt es, die naturhaushaltswirksamen Flächen zu erhöhen und dies durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung zu erreichen. Bei zusätzlicher Verdichtung ist auf kompensatorische Maßnahmen zu achten.

Als Anforderungen an die Naturgüter werden aufgrund der Lage im Vorranggebiet für den Klimaschutz folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- klimatisch wirksame Freiräume sind zu erhalten und zu entwickeln, das Ausmaß der Bodenversiegelung ist zu begrenzen und der Luftaustausch ist zu erhalten und zu verbessern,

- Bodenversiegelungen sind zu vermeiden bzw. auszugleichen, bestehende Anlagen sind verstärkt zu überprüfen, Altlastenuntersuchungen und -sanierung sind vorrangig durchzuführen.

#### Programmplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. Es grenzen nördlich des Plangebietes ein Feuchtbiotop und im westlichen benachbarten Siedlungsbereich mehrere Pfuhe an. Es werden folgende Ziele und Maßnahmen benannt:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, z.B. Pfuhe und Gräben,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes,
- Erhalt wertvoller Biotope.

#### Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Dieser Programmplan stellt das Plangebiet als eine Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar.

Die Anna-Ebermann-Siedlung ist der höchsten Dringlichkeitsstufe im Hinblick auf die Verbesserung der Freiflächenversorgung zugeordnet. Andere benachbarte Wohngebiete weisen hingegen eine bessere Freiflächenversorgung auf.

Als relevante Maßnahmen werden formuliert:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen sowie
- Entwicklung von Wegeverbindungen.

#### Programmplan Landschaftsbild

Das Plangebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Das Gebiet wird durch einen Obstbaumsiedlungsbereich umgeben, auf den es bei Siedlungserweiterungen Rücksicht zu nehmen gilt. Für diesen Entwicklungsraum werden u.a. folgende relevanten Ziele und Maßnahmen benannt:

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Fassadenbegrünung, Sichtschutzpflanzung im Randbereich zu sensiblen Bereichen),
- Anlage begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Ein Landschaftsplanverfahren existiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 und sein näheres Umfeld nicht.

Das LaPro stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen des Naturschutzes bezogene Ergänzung des Flächennutzungsplanes dar. Es enthält keine zwingenden Vorgaben für die Bebauungsplanung. Auch sind Bebauungspläne nicht, anders als beim Flächennutzungsplan, aus dem LaPro zu entwickeln. Die Vorgaben des LaPro sind jedoch in das planungsrechtliche Abwägungsverfahren einzubeziehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten (vgl. III.3).

Wesentliche Forderungen des Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan erfüllt. Durch die Festsetzung von mindestens 5 m tiefen Vorgartenbereichen, welche entweder mit mittelhohen Laubbäumen zu bepflanzen sind (TF 4) oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (TF 3) – wobei Garagen und Nebenanlagen jeweils unzulässig sind – wird die Siedlungserweiterung durch die Anlage begrünt wirkender Straßenräume begleitet. Mit der Verpflichtung zur Pflanzung von mindestens einem Obstbaum je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung des ortstypischen Baumbestandes im Obstbaumsiedlungsbereich geleistet. Außerdem werden mit den Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auch zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Durch die Verpflichtung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet (TF 6) wird zur Vermeidung von Bodenversiegelungen beigetragen. Das bislang unzugängliche, als stadträumliche Barriere wirkende Gebiet wird durch die Erschließung mit verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen zugänglich gemacht und es entstehen neue Wegebeziehungen. Schließlich führt die städtebauliche Neuordnung einer unansehnlichen Gewerbebrache in Form der Schaffung eines durchgrünten Wohngebiets in erheblichem Maße zu einer Beseitigung von Orts- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

### **I.3.4 Stadtentwicklungsplanung**

Der neue Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) wurde vom Berliner Senat am 12. April 2011 beschlossen. In Fortführung des StEP Zentren 2020 (März 2005) sollen weiterhin die städtischen Zentren erhalten und gestärkt werden, der motorisierte Verkehr vermieden, die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt und großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadt- und zentrenverträglich integriert werden. Das bewährte, hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem bildet die Grundlage des StEP Zentren 3.

In der Karte „Zentrenkonzept“ wird in etwa 600 m Entfernung (Luftlinie) südwestlich des Plangebietes das Ortsteilzentrum Alt Hohenschönhausen /

Hauptstraße dargestellt. Ortsteilzentren bilden die unterste Stufe in der Hierarchie des Zentrenkonzeptes. Etwa 1,5 km entfernt in nördlicher Richtung befindet sich das Stadtteilzentrum Prerower Platz.

Im neuen Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr (beschlossen vom Senat von Berlin am 29. März 2011) ist die Gehrenseestraße in der Karte zum übergeordneten Straßennetz „Bestand 2011“ als Straße der Verbindungsstufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt, in der Karte „Planung 2025“ hingegen als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II. Die Wartenberger Straße ist in beiden Karten als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) ausgewiesen. Die zulässige Geschwindigkeit (Bestand 2010) ist für beide Straßen mit 50 km/h angegeben.

Der StEP Wohnen wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt seit Anfang 2012 im Dialog mit den wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Akteuren neu erarbeitet. Beschlossene Planungen liegen derzeit noch nicht vor.

Der StEP Gewerbe enthält für das Plangebiet keine Darstellungen, stellt jedoch in seinem „Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich“ in einem Areal südlich der Gehrenseestraße entsprechende gewerbliche Flächen dar, unter anderem auch für die Entwicklung eines Güterverkehrszentrums (GVSZ) „Bahnhof Nord-Ost“.

### **I.3.5 Bereichsentwicklungsplanung**

In der am 25. Oktober 2007 von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) von Lichtenberg beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen-Süd (BEP HOH2) sind der nördliche Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet W2 mit einer GFZ bis 1,5 und der südlichen Bereich als Mischgebiet dargestellt.

Die Gehrenseestraße wird in der Bereichsentwicklungsplanung als übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße, die Wartenberger Straße und die Anna-Ebermann-Straße werden als sonstige Straßen dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine Darstellung der Straßenbahntrasse in der Wartenberger Straße.

Teile des Plangebiets (Wartenberger Straße / Anna-Ebermann-Straße) werden in der Bereichsentwicklungsplanung für Hohenschönhausen-Süd als Potenzialfläche für den Wohnungsneubau, weitere Flächen (Gehrenseestraße / Anna-Ebermann-Straße) als Potenzialfläche für anteiligen Wohnungsbau in Mischgebietsflächen dargestellt (Private Maßnahme EB 3). Dabei handelt es sich laut Bereichsentwicklungsplanung um eine örtliche Differenzierung der Darstellung des Flächennutzungsplans, die eine geeignete Nut-

zungszonierung zwischen Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten sichern und vorhandene Wohnstandorte stärken soll. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan in seiner zum Zeitpunkt des Beschlusses über die BEP HOH2 geltenden Fassung (Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, ABl. S. 95) das Plangebiet noch als gemischte Baufläche M2 darstellte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 wird als Bereich mit planerischem Handlungsbedarf eingestuft. Derartige Einzelflächen mit unklarer Nutzungszuordnung, Unter- oder Fehlnutzung oder planerisch unklarer Perspektive zeigen gemäß der Bereichsentwicklungsplanung eine Konzentration in den an den Ortskern angrenzenden Gebieten.

Umfängliche Ausführungen widmet die Bereichsentwicklungsplanung der angrenzenden Anna-Ebermann-Siedlung (947 WE), die auch im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ planerisch bearbeitet wurde. Die Anna-Ebermann-Siedlung weist in den letzten Jahren als einziges Gebiet im Bereich des Bereichsentwicklungsplans Hohenschönhausen-Süd hohe Einwohnerverluste auf. Der Einwohnerrückgang beträgt seit 1991 über 50 %, der Rückgang der Kinder und Jugendlichen gar über 80 %. Im Jahr 2002 lag der Wohnungsleerstand bei etwa 30 %. Die Siedlung weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, aber auch die in der Siedlung liegende Kindertagesstätte in freier Trägerschaft ist bisher nicht durchgreifend modernisiert worden und daher Bestandteil des Maßnahmekonzepts (Maßnahme G 2). Im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung wird daher ein Schwerpunkt auf die Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. der Kita gelegt. Darüber hinaus sollten Wege zu einer städtebaulichen Aufwertung bzw. Anpassung gefunden werden.

### **1.3.6 Angrenzende Bebauungspläne**

An die Grundstücke des Geltungsbereiches grenzt ein inzwischen festgesetzter Bebauungsplan an. Südwestlich grenzen die Grundstücke Wartenberger Straße 24, Gehrenseestraße 100 und die Flurstücke 224 und 225 an, die sich im Geltungsbereich des B-Planes 11-59 G befinden. Mit diesem B-Plan werden zum Schutz des Ortsteilzentrums an der Hauptstraße Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 23.07.2013 festgesetzt. Die entsprechende Bekanntmachung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 20, am 17.08.2013, auf Seite 367 erfolgt.

Südlich grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes XXII-5f an. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung als Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Ziele des StEP Industrie und Gewerbe und der angrenzenden Wohnnutzungen.



## **I.4 Vorliegende Gutachten und Untersuchungen**

### **I.4.1 Verkehr**

In einem Verkehrsgutachten<sup>2</sup> wurden die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der Planung – auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohngebiets an der Anna-Ebermann-Straße – ermittelt und beurteilt. Die geplanten Nutzungen (ca. 140 Eigenheime sowie, zu diesem Zeitpunkt aktuellen Planungsstand, eine Kindertagesstätte mit 100 Plätzen) werden danach ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 1.000 Fahrten am Tag (Summe der Ankünfte und Abfahrten) verursachen, davon 100 von und zur möglichen Kindertagesstätte. Dieser Verkehr ist auf Grund der nicht zu erwartenden Verbindung mit dem Aufsuchen benachbarter Ziele vollständig als Neuverkehr anzusehen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung mit einer ausschließlichen Hausgruppenbebauung (ca. 235 Wohneinheiten) und einem Supermarkt für die Nahversorgung ist dies ein erheblicher Rückgang der zu erwartenden Verkehrsbelastung. Für diese Planung wurde im Jahre 2007 ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 2.400 Fahrten / Tag ermittelt, davon entfiel etwa die Hälfte auf Fahrten vom und zum geplanten Einzelhandelsbetrieb.

Der Standort in der Nähe des Knotens Wartenberger Straße / Gehrenseestraße ist auf der Straße gut und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Wegen der Lage deutlich außerhalb der Berliner Innenstadt ist jedoch kein besonders hoher Anteil von ÖPNV-Nutzern zu erwarten.

Der Quell- und Zielverkehr verteilt sich im Straßennetz auf die drei Hauptzufahrten Wartenberger Straße (Rhinstraße) im Westen, Wartenberger Straße im Norden und Gehrenseestraße im Osten. Im Hauptnetz ergibt sich gegenüber den vorhandenen Querschnittsbelastungen von 8.600 bis 21.200 Kfz/24h eine Zunahme um höchstens 3 %. Eine relevante Steigerung der Schallimmissionsbelastung ist durch die hohe Grundbelastung hier nicht gegeben. An den vorhandenen Anbindepunkten im Nebennetz nimmt der wohnungsbezogene Verkehr erheblich zu, ohne sich zu verdoppeln – damit ist nach gutachterlicher Aussage auch hier keine erhebliche Lärmzunahme zu erwarten.

Zusätzlicher Verkehr an der vorhandenen Lichtsignalanlage Wartenberger Straße / Gehrenseestraße muss maximal in Größenordnungen um 50 Kfz je Spitzenstunde und Richtung bewältigt werden. Dies ist dort problemlos möglich. Ebenso bewältigen die unregulierten Einmündungen an der Wartenberger Straße den zusätzlichen Verkehr ohne lange Wartezeiten.

An der Einmündung der Anna-Ebermann-Straße in die Gehrenseestraße bestehen für die Einbieger schon jetzt sehr hohe Wartezeiten, eine Steigerung ist absehbar. Hier sollte nach gutachterlicher Auffassung durch Herstel-

---

<sup>2</sup> Dittrich Verkehrsplanung: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 11-35 (Gehrenseestraße) Berlin Lichtenberg, Berlin, 21.09.2012

lung von Linksabbieger-Aufstellflächen Abhilfe geschaffen werden, verbunden mit einer Mittelinsel im Ostarm des Knotens. Dies empfiehlt sich auch aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des von Westen kommenden Verkehrs und der Fußgängerquerung.

Die vorgesehenen öffentlich zugänglichen Parkplätze und die Bewohnerstellplätze auf den Grundstücken decken den Bedarf der neu entstehenden Nutzungen ab. Die vorgesehenen Anbindungen gewährleisten bei gegenseitiger Verträglichkeit der Verkehrsarten die Stärkung der gewachsenen Strukturen.

Insgesamt wird gutachterlicherseits eingeschätzt, dass das Bauvorhaben unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der näheren Umgebung verträglich ist und sein Verkehrsaufkommen vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

Diese grundsätzliche Einschätzung sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen für den Einmündungsbereich Gehrenseestraße / Anna-Ebermann-Straße galten bereits für die verkehrsgutachterliche Bewertung aus dem Jahre 2007 mit einem deutlich höheren prognostizierten Verkehrsaufkommen. Weitere Maßnahmen wurden auch hier nicht als erforderlich angesehen. Für die jetzige Planung bedeutet dies, dass auch für den Fall, dass etwa die Zahl der Haushalte und demzufolge auch die Verkehrsbewegungen größer sein sollten, als gutachterlicherseits angenommen, dennoch keine zusätzlichen Maßnahmen zu ergreifen wären.

#### **I.4.2 Schall**

Wegen der relativ hohen verkehrlichen Belastung der Gehrenseestraße und der Wartenberger Straße (hier auch Straßenbahn) sind Teile des Plangebietes einer erhöhten verkehrsbedingten Lärmbelastung ausgesetzt. Um diese zu ermitteln und zu bewerten wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> zum Bebauungsplan 11-35 erstellt.

Darin wurde zunächst die Ist-Situation der verkehrlichen Lärmbelastung bei unbebautem Plangebiet und dementsprechend freier Schallausbreitung ermittelt. Im Ergebnis der Berechnungen wurden unmittelbar an der Gehrenseestraße Beurteilungspegel von bis zu 67 dB (A) am Tage (6.00 – 22.00 Uhr) und bis zu 57 dB (A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) ermittelt. Direkt an der Wartenberger Straße sind Beurteilungspegel von bis zu 72 dB (A) am Tage und bis zu 62 dB (A) in der Nacht zu verzeichnen. Mit zunehmender Entfernung von der Lärmquelle nimmt die Belastung naturgemäß deutlich ab. So werden ab einer Entfernung von etwa 90 m von der Gehrenseestraße tagsüber nur noch Werte bis 55 – <60 dB (A) und in der Nacht bis 45 – <50 dB (A) erreicht.

---

<sup>3</sup> Kötter Beratende Ingenieure GmbH: Immissionsprognose „Schall“ zum geplanten Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern im B-Plangebiet 11-35 an der Gehrenseestraße in 13053 Berlin, Berlin, 04.10.2012

Deutlich wirkt sich auch die bestehende Bebauung im nördlichen Abschnitt der Wartenberger Straße (Wohnbebauung und ehemaliges Amtsgericht) aus, welche die südlich anschließenden Flächen des Plangebietes in erheblichem Maße von den Lärmemissionen des Verkehrs abschirmt.

In einem zweiten Schritt wurde ermittelt, welche Schallimmissionen an den Fassaden einer Einfamilienhausbebauung auftreten würden, wenn die Reihenhausbebauung (Hausgruppen) in den geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 und WA 8 noch nicht realisiert wäre. Dabei zeigen sich für die der Gehrenseestraße nächstgelegenen Fassaden (an der Planstraße 2 im WA 6 und WA 7) tagsüber Werte zwischen 60 – 62 dB (A) und in der Nacht zwischen 50 – 52 dB (A). Allein aufgrund der Entfernung ist also eine Reduzierung um mindestens 5 dB (A) gegenüber der Belastung unmittelbar an der Straße zu verzeichnen. Für die rückwärtigen, von der Straße vollständig abgewandten Fassadenbereiche der vorgenannten Bebauung liegen die Werte bei 55 – 56 dB (A) tagsüber und 46 – 47 dB (A) nachts. Für die nördlich anschließende, zweite Bauungsreihe sind die entsprechenden Werte bereits jeweils um 2 – 3 dB (A) niedriger.

Ein ähnliches Bild gilt für die Einfamilienhausfassaden, die der Wartenberger Straße am nächsten liegen (WA 2 an der Planstraße 3, s. Tab. 2). Entfernungsbedingt ist hier eine Minderung um wenigstens 10 dB (A) gegenüber der Maximalbelastung an der Straße zu verzeichnen.

Für eine bessere Übersichtlichkeit sind die wesentlichen Ergebnisse des zweiten Berechnungsschritts in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 2: Lärmimmissionen an der den Lärmquellen nächstgelegenen Einzelhausbebauung – ohne Reihenhausbebauung (Hausgruppen)

| <b>Lärm-Einwirkungsbereich</b>           | <b>L<sub>r, Tag</sub></b> | <b>L<sub>r, Nacht</sub></b> | <b>L<sub>r, Tag</sub></b> | <b>L<sub>r, Nacht</sub></b> |
|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|  | Fassade S*                | Fassade S                   | Fassade R**               | Fassade R                   |
| Erste Reihe nördlich Planstr. 2 (WA 6/7) | 60-62 dB (A)              | 50-52 dB (A)                | 55-56 dB (A)              | 46-47 dB (A)                |
| Erste Reihe östlich-Planstr.3 (WA 2)     | 59-60 dB (A)              | 52-53 dB (A)                | 55-57 dB (A)              | 47-49 dB (A)                |

\* Fassade zur Gehrenseestraße (WA 6/7) bzw. zur Wartenberger Straße (WA 2)

\*\* rückwärtige, von der Straße abgewandte Fassade

Schließlich wurde in einem dritten Schritt die Immissionsbelastung im Plangebiet bei vollständig realisierter Bebauung gutachterlich ermittelt. Hier zeigt sich vor allem die Lärm abschirmende Wirkung einer Straßen begleitenden Hausgruppenbebauung für die dahinter liegenden Bereiche.

So sinkt die Belastung für eine Einfamilienhausbebauung direkt an der Planstraße 2 am Tage auf 56 - 57 dB (A) für die straßennahen bzw. auf 51 – 53

dB (A) für die abgewandten Fassadenbereiche. Nachts liegen die entsprechenden Werte bei 47 – 48 dB (A) bzw. 42 – 43 dB (A).

Für Gebäude an der Planstraße 3 wurden tagsüber 55 – 57 dB (A) bzw. 53 – 54 dB (A) ermittelt. Nächtens sind 47 – 50 bzw. 45 – 46 dB (A) zu erwarten (jeweils Fassaden zur Straße bzw. von der Straße abgewandt).

Die straßenseitige Reihenhausbebauung (Hausgruppen) an der Gehrenseestraße weist tagsüber Belastungen von 65 – 68 dB (A) und in der Nacht von 55 – 57 dB (A) auf. Für die Gebäude an der Wartenberger Straße wurden noch etwas höhere Werte ermittelt (s. Tab. 3). Deutlich zeigt sich in allen Fällen, dass die rückwärtigen, von den Baukörpern selbst lärmabgeschirmten Fassaden wesentlich geringere Immissionswerte aufweisen. An der Gehrenseestraße liegen diese bei 51 – 54 dB (A) am Tage und 42 – 45 dB (A) in der Nacht.

Zu beachten ist außerdem, dass auch die der Gehrenseestraße am nächsten gelegene Bebauung mit Hausgruppen an der Anna-Ebermann-Straße (nicht ganz bis auf die Höhe der Planstraße 1) noch einer leicht erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt ist.

Auch die wichtigsten Ergebnisse des dritten Berechnungsschritts werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst:

Tabelle 3: Lärmimmissionen an der den Lärmquellen nächstgelegenen Bebauung – vollständige Bebauung im Plangebiet

| Lärm-Einwirkungsbereich                     | $L_{r, \text{Tag}}$ | $L_{r, \text{Nacht}}$ | $L_{r, \text{Tag}}$ | $L_{r, \text{Nacht}}$ |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|   | Fassade S*          | Fassade S             | Fassade R**         | Fassade R             |
| Erste Reihe nördlich<br>Planstr. 2 (WA 6/7) | 56-57 dB (A)        | 47-48 dB (A)          | 51-53 dB (A)        | 42-43 dB (A)          |
| Erste Reihe östlich<br>Planstr.3 (WA 2)     | 55-57 dB (A)        | 47-50 dB (A)          | 53-54 dB (A)        | 45-46 dB (A)          |
| Hausgruppen WA 8<br>Gehrenseestr.           | 65-68 dB (A)        | 55-57 dB (A)          | 51-54 dB (A)        | 42-45 dB (A)          |
| Hausgruppen WA 1<br>Wartenberger Str.       | 69-70 dB (A)        | 62 dB (A)             | 54-55 dB (A)        | 46 dB (A)             |
| Hausgruppen WA 5<br>südlich Planstr. 1      | 57-59 dB (A)        | 47-49 dB (A)          | 53-55 dB (A)        | 44-46 dB (A)          |

\* straßenseitige Fassade

\*\* rückwärtige, von der Straße abgewandte Fassade

Zum Schutz gegen den Außenlärm werden im Gutachten die Anforderungen an die Außenbauteile der Wohnbauten ermittelt. Die Fassaden der geplanten Einfamilienhausbebauung sowie der Hausgruppenbebauung an der Anna-Ebermann-Straße sind ganz überwiegend den Lärmpegelbereichen I oder II, vereinzelt auch dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Letzterer gilt für einen

berechneten Beurteilungspegel von 58 – 62 dB (A) bzw. einen „maßgeblichen Außenlärmpegel“<sup>4</sup> von 61 – 65 dB (A).

Die straßenseitigen Fassaden der Reihenhäuser an der Gehrenseestraße sind dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet (Beurteilungspegel 63 – 67 dB (A)), an der Wartenberger Straße dem Lärmpegelbereich V (Beurteilungspegel 68 – 72 dB (A)). Für die seitlichen Fassaden gelten die Lärmpegelbereiche III bzw. IV.

Die Anforderungen für die Lärmpegelbereiche I bis III werden von dem heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Fensteraufbau und der üblichen Massivbauweise bei dem entsprechenden Verhältnis der Fenster zur Außenwand erfüllt. Für die Lärmpegelbereiche IV und V sind Schallschutzfenster vorzusehen. Das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  beträgt 40 dB bzw. 45 dB.

Des Weiteren wird gutachterlicherseits empfohlen, Gebäude und Außenbereiche, die einseitig erheblich durch Verkehrsgeräusche belastet sind durch eine günstige Raumaufteilung bzw. Zuordnung nutzbarer Außenbereiche zu schützen. Die Raumaufteilung in den Gebäuden sollte nach Möglichkeit so erfolgen, dass die weniger schutzwürdigen Bereiche, wie z.B. Küche, Bad, Flure, Treppenhaus und Hauswirtschaftsraum der geräuschintensiveren Seite zugeordnet werden. Schlafräume sollten möglichst auf der von der Straße abgewandten Seite angeordnet werden.

Als dominierende, auf das Plangebiet einwirkende gewerbliche Schallquelle wurde seitens des Schallgutachters die Tankstelle nahe der Gehrenseestraße ausgemacht und berücksichtigt. Deren Schallemissionen führen nach gutachterlicher Aussage am maßgeblichen Immissionsort der geplanten Wohnbebauung an der Gehrenseestraße nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um 6,8 dB (A). Dieser Schalleintrag liegt jedoch um 4,6 dB (A) unter dem Verkehrslärmpegel in den Nachtstunden.

Der Stellplatz des westlich der Tankstelle gelegenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes ist etwa 70 m von der Wohnbebauung entfernt, das Gebäude mit Anlieferung etwa 140 m. Diese gewerbliche Nutzung hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Lärmbelastung des Plangebietes.

## I.5 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits in der ersten Hälfte der 1990er Jahre existierten Planungen für eine Bebauung des Areals zwischen Wartenberger Straße, Gehrenseestraße und Anna-Ebermann-Straße. Für das Gebiet war die Errichtung von mehreren

---

<sup>4</sup> Zur Bildung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ ist gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dem Beurteilungspegel  $L_{r, Tag}$  zusätzlich zum errechneten Wert ein Zuschlag von 3 dB (A) zu addieren.

Bürogebäuden und rd. 800 Wohnungen mit zusammen ca. 150.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorgesehen.

Während sich die Planungen für eine 2,5 ha große Teilfläche (1. Quartier) an der Wartenberger Straße / Ecke Gehrenseestraße zu diesem Zeitpunkt bereits in einem fortgeschrittenen Stadium befanden, wurde für den übrigen – weitgehend mit dem heutigen Plangebiet identischen – Bereich 1994 ein städtebauliches Seminar „Wohn- und Geschäftsquartier Q 2“ als offenes diskursives Verfahren unter Beteiligung von fünf Architekturbüros durchgeführt. Im Rahmen des Seminars wurden städtebauliche Lösungen für ein Wohn- und Geschäftsquartier (2. Quartier) entwickelt, welche die rein gewerbliche Nutzung in Form von Büros, Dienstleistungen und Einzelhandel des Quartiers 1 ergänzen sollten. Zugleich wurde vor Beginn des Seminars am 12.07.1994 der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan mit der Nummer XXII-17 gefasst.

In Folge veränderter stadtentwicklungspolitischer Rahmenbedingungen kam es mit dem Bau eines Büro- und Geschäftshauses an der Wartenberger Straße jedoch lediglich zur Verwirklichung eines kleinen Teils des 1. Quartiers. Der Vorhabenträger zog sich zurück, das Bebauungsplanverfahren wurde eingestellt.

In Anbetracht der stabilen Nachfrage nach preiswerten Einfamilienhäusern zum Erwerb oder zur Miete wurden die Grundstücke im Plangebiet im Jahre 2006 von einem privaten Bauträger erworben, um an diesem Standort eine Reihenhaussiedlung (Hausgruppen) zu errichten. Die Bebauung sollte dabei an die kleinteilige Bebauungsstruktur westlich der Wartenberger Straße anknüpfen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers beschloss das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin am 8. Mai 2007 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ABl. Nr. 21 / 18.05.2007, S. 1323) mit der Bezeichnung 11-35 VE, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Bebauung des Geländes zu schaffen.

Der städtebauliche Entwurf sah die Errichtung von etwa 235 Wohneinheiten in Form einer Hausgruppenbebauung mit maximal drei Vollgeschossen vor. Ergänzend sollte an der Gehrenseestraße ein der lokalen Versorgung dienender Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> entstehen. Die zeilenförmige Wohnbebauung sollte sich um eine zentrale Grünfläche gruppieren und durch private Erschließungsstraßen und kleinere Grünräume gegliedert werden. Die Erschließung sollte über zwei separate Schleifenstichstraßensysteme erfolgen. Die beiden Erschließungssysteme sollten über die Wartenberger Straße bzw. die Anna-Ebermann-Straße an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden. Die Zufahrt zum Grundstück des Lebensmittelmarktes und zu einer Stellplatzanlage für das neue Wohngebiet war an der Gehrenseestraße geplant.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE wurde in der Zeit vom 04.02.2008 bis einschließlich 05.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2

BauGB öffentlich ausgelegt (vgl. IV.6.). Da sich der seinerzeitige Vorhabenträger jedoch im Anschluss daran nicht mehr in der Lage sah, sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten, konnte ein Abschluss des Planverfahrens zu dieser Zeit nicht erfolgen, woraufhin dieses zunächst ruhte.

Zur Mitte des Jahres 2012 erfolgte erneut ein Eigentümerwechsel. Der neue private Grundstückseigentümer beabsichtigt weiterhin die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer Einfamilienhausbebauung. Von einer Bebauung ausschließlich mit Hausgruppen soll jedoch abgesehen werden, da ein solches Konzept zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht optimal vermarktungsfähig anzusehen ist. Dieser Umstand war unter anderem auch ursächlich für den Rückzug des ehemaligen Vorhabensträgers.

Stattdessen sollen Reihenhäuser (Hausgruppen) nur noch entlang der bestehenden öffentlichen Straßen (Gehrensee-, Anna-Ebermann- und Wartenberger Straße) angeordnet werden. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Schutzes vor Verkehrslärm nach wie vor erforderlich, da die Gebäudezeilen in erheblichem Maße Geräusch abschirmend für die dahinter liegende Bebauung und deren Freiflächen wirken.

Im Inneren des Areals soll hingegen eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) ermöglicht werden, für welche in gut erschlossener innerstädtischer Lage eine erhebliche Nachfrage vorhanden ist. Die Wohnbebauung soll weiterhin über bis zu drei Vollgeschosse verfügen.

Dementsprechend musste auch das innere Erschließungssystem angepasst werden. Dieses besteht im Wesentlichen aus drei miteinander verzahnten Erschließungsringen mit je einer Anbindung an die Anna-Ebermann- und die Wartenberger Straße. Im Gegensatz zur bisherigen Planung sollen die geplanten Straßen nicht als Privatstraßen, sondern als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen werden. Entlang der öffentlichen Straßen soll grundsätzlich eine begrünte Vorgartenzone angelegt werden.

Schließlich ist, in relativ zentraler Lage innerhalb des Plangebietes, ein Standort für einen öffentlichen Kinderspielplatz geplant. Eine Einzelhandelseinrichtung ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Seitens des Grundstückseigentümers besteht die Absicht, die künftigen Bauflächen nach Herstellung der Erschließungsanlagen an unterschiedliche Einzelerwerber oder Bauträger zu veräußern, welche dann jeweils eigenständig Bauvorhaben auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans verwirklichen können. Weder künftige Bauherren noch konkrete Realisierungszeiträume sind gegenwärtig bekannt. Deshalb und wegen der Vielzahl zu erwartender späterer Grundstückseigentümer kam die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nicht mehr in Betracht.

Aus diesem Grund hat das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 26. Juli 2012 beschlossen, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-35 VE als konventionelles Bebauungsplanverfahren 11-35 fortzuführen (ABl. Nr. 28 / 06.07.2012, S. 1143). Der Geltungsbereich und dessen Beschreibung wurden nicht verändert.



## **II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

### **II.1. Ziele der Planung / Grundzüge der Abwägung**

Der Bebauungsplan 11-35 soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Konkret verfolgt der Bebauungsplan die Intention der Umnutzung und städtebaulichen Aufwertung einer langjährig brachliegenden, äußerlich gut erschlossenen, innerstädtisch gelegenen ehemaligen Gewerbefläche zu einem Wohnstandort.

Dabei wird dem – auch in der übergeordneten Raum- und Landesplanung verankerten – städtebaulichen Leitbild der Stärkung der Innenentwicklung und deren Vorrang vor der weiteren Bebauung und Zersiedlung bislang nicht baulich genutzter Außenbereichsflächen und Landschaftsräume Rechnung getragen. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der vorhandenen Stadt befriedigt werden. Damit wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und zu einer nachhaltigen, Ressourcen schonenden Stadtentwicklung geleistet.

Durch die Wiedernutzung brachliegender Flächen in integrierter und verkehrstechnisch gut erschlossener Lage für den Wohnungsbau wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und deren Bedarf zur Versorgung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen und die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel entsprechend den Zielen des StEP Verkehr durch die bauliche Konzentration an einem an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebundenen Standort gefördert.

Die Reaktivierung einer großen innerstädtischen Brache soll darüber hinaus zur städtebaulichen und strukturellen Aufwertung des Umfeldes beitragen. Die Stärkung städtischen Wohnens und die damit einhergehende Belegung der Innenstadt ist eines der wesentlichen Ziele der Berliner Stadtentwicklungspolitik.

Die geplante Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und örtlichen Verkehrsflächen steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und ist aus dem Flächennutzungsplan von Berlin entwickelt.

Der Bebauungsplan 11-35 stellt eine Angebotsplanung ohne feste (vertragliche) Bindung an eines oder mehrere konkrete Vorhaben dar. Planungsrechtliche Regelungen sollen daher nur insoweit erfolgen, als sie für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung unerlässlich sind.

## **II.2      Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) beurteilt.

Danach ist das geplante allgemeine Wohngebiet als Regelfall aus der Darstellung Wohnbaufläche W2 entwickelt. Die sich aus den geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergebenden Geschossflächenzahlen (GFZ) liegen, je nach allgemeinem Wohngebiet, bei 0,9 bzw. 1,2 und bleiben somit durchgehend unterhalb des Höchstwertes von 1,5 für Wohnbaufläche W2.

Bei den geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um Straßen von örtlicher Bedeutung, welche grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar sind. Eine Grünfläche, wie der geplante öffentliche Spielplatz, kann entwickelt werden, da sie kleiner als 3 Hektar (ha) und nur von lokaler Bedeutung ist. Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt.

Somit ist der Bebauungsplan 11-35 insgesamt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin entwickelbar. Dies wurde zuletzt im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 31.05.2012 bestätigt.

## **II.3.     Begründung der Festsetzungen**

### **II.3.1    Art der baulichen Nutzung**

Für alle geplanten privaten Bauflächen wird die Art der Nutzung durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Diese Festsetzung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,5 ha.

Das allgemeine Wohngebiet ist aus der Darstellung *Wohnbaufläche W2* des Flächennutzungsplans entwickelt (vgl. II.2). Es dient vorwiegend dem Wohnen. Ebenfalls allgemein zulässig, wenn auch gegenwärtig nicht geplant, sind darüber hinaus die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten des Bezirkes und des Grundstückseigentümers. Die Festsetzung eines anderen Baugebietstyps kommt nicht in

Betracht. So wäre etwa die Planung von Mischgebieten nach § 6 BauNVO, welche gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung wohnverträglicher Gewerbebetriebe dienen, nur dann sinnvoll, wenn für einen wesentlichen Teil der Bauflächen gewerbliche Nutzungsabsichten bestünden. Dies ist jedoch hier nicht der Fall. Zudem wären Mischgebiete in einer Größenordnung von 6,5 ha auch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Selbst für Grundstücksflächen direkt an der stärker befahrenen Wartenberger Straße und Gehrenseestraße gab und gibt es keinerlei Ansiedlungsbegehren von gewerblichen Nutzungen, so dass die Festsetzung von Mischgebieten selbst nur in Randlage eine Umsetzung nicht erwarten lässt

Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass von Gewerbebetrieben Störungen für das Wohnen ausgehen könnten, welche, im Zusammenwirken mit den bereits bestehenden verkehrlichen Immissionsbelastungen (vgl. I.4.2), die Voraussetzungen für die Umsetzung einer Wohnnutzung erheblich erschweren könnten. Dies trifft z.B. auf eine Ansiedlung gewerblicher Nutzungen entlang der Gehrenseestraße zu, die aufgrund der Fernwärmeleitung nicht direkt von der Gehrenseestraße aus erschlossen werden könnten und somit gewerblichen Verkehr in die durch Wohnen geprägten Bereiche hineinziehen würden.

Die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO kommt ebenfalls nicht in Betracht. In reinen Wohngebieten ist nur das Wohnen allgemein zulässig. Anlagen für soziale Zwecke oder andere den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Bebauungspläne sollen die zulässige Bodennutzung für einen mittel- bis längerfristigen Zeithorizont regeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass städtebauliche Struktur, gerade in einer innerstädtischen Lage, in der Regel nicht absolut statisch, sondern zumeist einem allmählichen Anpassungs- und Wandlungsprozess unterworfen ist. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt deshalb im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung für einen längeren Anwendungszeitraum.

So ist es durchaus vorstellbar, dass sich die Nutzungsanforderungen in den Jahren nach der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben weiter entwickeln und etwa mit dem Wohnen im Zusammenhang stehende Nutzungen, wie z.B. Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO, entstehen. Derartige Entwicklungen sind im Nutzungsspektrum eines allgemeinen Wohngebietes zulässig, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans notwendig wäre. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes, in welchem alle das Wohnen ergänzenden oder damit zusammenhängenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, ist deshalb an dieser Stelle nicht angemessen.

Durch den Bau von etwa 140 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten. Da neu entstehende Einfamilienhaussiedlungen erfahrungsgemäß bevorzugt von jungen Familien bezogen werden,

wird dieser Bedarf voraussichtlich in den ersten Jahren nach Fertigstellung besonders hoch sein. Deshalb ist im Verfahren geprüft worden, ob die Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets vorzusehen ist. Nach dem städtebaulichen Konzept war hierfür zunächst eine Teilfläche innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 1 an der Planstraße 1 vorgesehen. Diese wies die für eine Standardeinrichtung mit ca. 100 Plätzen anzunehmende Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf und befand sich in gut erschlossener, sowohl aus dem Plangebiet als auch dem Umfeld gut erreichbarer Lage.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf war und ist nicht erforderlich. Kindertagesstätten sind als Anlagen für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Schließlich ermöglicht der Verzicht auf eine exakte Nutzungsdefinition eine spätere bedarfsgerechte Umnutzung ohne Planänderung. Da sich das Erfordernis einer Kindertagesstätte im weiteren Planverfahren nicht bestätigt hat, wurde auf eine verbindliche Fixierung in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer verzichtet.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen:

*TF 1: In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen in Form von Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen sowie zusätzlicher Verkehrsbelastung zu erwarten. Aufgrund ihrer extensiven Flächennutzung und typischen baulichen Ausprägung würden sich diese Nutzungen außerdem nicht städtebaulich adäquat in die beabsichtigte Einzel-, Doppel- und Hausgruppenstruktur einfügen. Entlang der Gehrenseestraße und der Wartenberger Straße ist zudem aus Lärmschutzgründen eine weitgehend geschlossene Reihe von Baukörpern erforderlich, was durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen in der Regel nicht gegeben ist. Da diese Betriebsformen im allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sind, wird die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets durch den grundsätzlichen Ausschluss nicht in Frage gestellt.

### II.3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan 11-35 verfolgt eine Angebotsplanung ohne unmittelbare Bindung an eines oder mehrere konkrete Vorhaben. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Bauflächen nach erfolgter Erschließung zu parzellieren und an Einzelerwerber zu veräußern.

Im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung ist es daher sinnvoll, den künftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum für die spätere Grundstücksausnutzung einzuräumen. Deshalb erfolgt die Ausweisung der **überbaubaren Grundstücksflächen** ganz überwiegend flächenhaft mit Baugrenzen. Dies ermöglicht eine ausreichende Flexibilität für die Anordnung von Baukörpern unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung, der festgesetzten Bauweise sowie der bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt dabei ein wesentliches städtebauliches Gestaltungsprinzip, nämlich die Anlage nicht überbaubarer begrünter Vorgartenzonen entlang aller vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßen. Deshalb treten die Baugrenzen in aller Regel um 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinien bzw. die Grenzen der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zurück. Die daraus resultierenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (vgl. II.3.5).

Das städtebauliche Erfordernis dafür besteht insbesondere deshalb, weil die interne Gebietserschließung über verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit relativ geringen Breiten von 6,0 bzw. 8,0 m erfolgen soll. Wenn die künftige Bebauung nah an die Straßen herantreten könnte, bestünde die Gefahr der Entstehung eines sehr beengt wirkenden öffentlichen Straßenraums ohne Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Dies entspräche nicht dem Ziel einer aufgelockerten und durchgrünter Wohnsiedlung.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass die gegenüberliegenden Gebäude entlang der Straßen untereinander mindestens einen Abstand von 16,0 bzw. 18,0 m einhalten. Der öffentliche Straßenraum wird optisch aufgeweitet und erhält beidseitig eine grüne Einfassung. Der Übergang zwischen öffentlicher und privater Nutzung wird abgemildert und es können angemessene Sozialabstände gewahrt werden.

Einen Sonderfall stellt das geplante allgemeine Wohngebiet WA 8 dar. Es hat einen relativ schmalen Flächenzuschnitt und grenzt südlich an die Gehrenseestraße an. Die geplante Hausgruppenbebauung soll einerseits aus Gründen des Lärmschutzes nicht unmittelbar an die stark befahrene Straße herantreten. Andererseits soll der lärmabgeschirmte Vorgartenbereich an der Planstraße 2 mindestens 9 m tief sein, um eine bessere Nutzbarkeit für einen Aufenthalt im Freien zu ermöglichen. Daraus resultiert eine so genannte „erweiterte Baukörperausweisung“ mit Baugrenzen in einer Tiefe von 13,0 m.

Aus dem dargestellten Grund – Schaffung einer besser nutzbaren, lärmabgeschirmten Vorgartenzone – tritt auch die östliche Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes WA 1 um 9,0 m hinter die Grenze der Planstraße 3 zurück.

Um das Planungsziel einer aufgelockerten und durchgrünten Wohnsiedlung mit Hausgruppen sowie freistehenden Einzel- und Doppelhäusern nach dem zwischen Bezirksamt und Grundstückseigentümer abgestimmten städtebaulichen Konzept zu sichern, ist die Festsetzung einer **offenen Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Innenstadttypische geschlossene Bebauungsformen sind hier nicht Ziel der Planung. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Tiefe der Abstandsfläche ergibt sich aus den diesbezüglichen Regelungen des § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Die Länge der vorgenannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Entlang der durch vorhandene öffentliche Straßen definierten Außenkanten des Plangebietes soll eine Hausgruppenbebauung erfolgen. Dementsprechend wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 5 und WA 8 festgesetzt, dass nur **Hausgruppen (H)** zulässig sind. Dies bedeutet, dass mindestens drei Gebäude aneinander gebaut werden müssen. An den „freien“ Seiten der Gebäude ist ein Grenzabstand einzuhalten.

Mit den Hausgruppen wird eine klare räumliche Fassung des Plangebietes entlang seiner nach außen wirkenden Ränder erreicht. Die bauliche Kante dient der Schaffung einer deutlich ablesbaren städtebaulichen Gebietsidentität und der Vermeidung eines diffusen, optisch nicht nachvollziehbaren Übergangs zwischen Umfeld und neuer Wohnsiedlung. Nach gegenwärtigem Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass alle Hausgruppen von ein und demselben Baukörper errichtet werden, so dass eine gewisse Konsistenz und Geschlossenheit in Bezug auf Entwicklung und Gestaltung zu erwarten sind.

Der zweite städtebauliche Grund für die Festsetzung von Hausgruppen besteht darin, dass mit den längeren, parallel zur Straße gestellten Baukörpern eine wirksame Abschirmung vor Verkehrslärm für die dahinter liegenden Bereiche erreicht werden kann (vgl. II.3.4).

Für die im Inneren des Plangebietes gelegenen allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 wird die Festsetzung der offenen Bauweise dadurch ergänzt, dass hier nur **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind. Auch diese Festsetzung dient der Sicherung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts, welches hier eine aufgelockerte Bebauung vorsieht und damit nicht so kompakt wirkt wie an den Außenrändern des Gebiets.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird zunächst über die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** definiert. Diese beträgt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 5 0,4 und alle anderen allgemeinen Wohngebiete 0,3 (mit Ausnahme des WA 8, s.u.). Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,4 und wird somit nicht überschritten.

Die Ausweisung der GRZ trägt ebenfalls dem Umstand Rechnung, dass für künftige, derzeit noch nicht vorliegende Bauvorhaben eine möglichst große Flexibilität für konkrete architektonisch-gestalterische Einzellösungen bestehen soll. Außerdem soll die Möglichkeit bestehen, auch kleinere Einfamilienhausparzellen zu schaffen und diese angemessen zu nutzen, um kostengünstige Lösungen für breitere Bevölkerungsschichten im Sinne eines Kosten und Flächen sparenden Bauens zu ermöglichen. Dies wäre bei einer geringeren baulichen Grundstücksausnutzbarkeit nicht gegeben.

Schließlich wird bei der GRZ-Ausweisung berücksichtigt, dass Reihenhausbebauungen (Hausgruppen) in aller Regel in kompakter Form auf relativ schmalen Parzellen mit verhältnismäßig geringer Flächengröße erfolgen. Deshalb ist hier in der Regel eine etwas höhere Überbaubarkeit erforderlich, als bei den allgemeinen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung.

Da für das allgemeine Wohngebiet WA 8 die überbaubare Grundstücksfläche in Form einer „erweiterten Baukörperausweisung“ festgesetzt wird, ist eine numerische Festsetzung der Grundflächenzahl entbehrlich, weil dieser Wert durch die Baukörperausweisung bereits zeichnerisch bestimmt wird. Die durch die Baugrenzen eingefassten Flächen können vollständig überbaut werden. Die durch die Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche i.S.d. § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO, zum anderen legt sie die überbaubare Grundstücksfläche i.S.v. § 23 BauNVO fest. Die rechnerische Ermittlung ergibt für das allgemeine Wohngebiet WA 8 einen GRZ-Wert von gut 0,3.

Aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit der Planung wird auf die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 8 ausdrücklich hingewiesen (vgl. IV.12.):

*TF 8: Für das allgemeine Wohngebiet WA 8 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 3 Nr. 1, § 19 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend bestimmt. In allen geplanten allgemeinen Wohngebieten sollen jeweils höchstens drei Vollgeschosse zulässig sein. Aus der Multiplikation der Zahl der zulässigen Vollge-

schosse ergibt sich die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ). Für die allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 beträgt die GFZ demnach 1,2 (WA 1 und WA 5), für alle anderen allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 wird ein GFZ-Wert von 0,9 erreicht. Eine zusätzliche numerische Festsetzung der GFZ ist nicht erforderlich.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete bei einem Wert von 1,2. Dieser Wert wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 nicht überschritten.

Für die Hausgruppen wird, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets WA 8, eine etwas höhere, intensivere bauliche Dichte ermöglicht, als für die allgemeinen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Im gesamten Plangebiet bleibt die Bebauungsdichte jedoch innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens, welcher für *Wohnbauflächen* W2 eine GFZ bis 1,5 vorsieht (vgl. II.2).

Mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auch die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend begrenzt, da davon auszugehen ist, dass in Wohngebieten dieser Art keine Gebäude mit überhöhten Geschossen, sondern ausschließlich mit „Normalgeschossen“ i.S.d. § 21 Abs. 4 BauNVO mit einer Höhe von maximal 3,5 m entstehen werden.

### II.3.3 Verkehrsflächen

Die an die geplanten Baugebiete angrenzenden, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Teilflächen der Wartenberger-, Anna-Ebermann- und Gehrenseestraße befinden sich jeweils bis zu deren Straßenmitte innerhalb des Plangeltungsbereichs und werden als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist öffentlich-rechtlich gesichert.

Aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der beabsichtigten kleinteiligen Parzellierung und Bebauung ist jedoch die Anlage eines inneren verkehrlichen Erschließungssystems erforderlich. Dieses besteht im Wesentlichen aus drei miteinander verzahnten Erschließungsringen mit je einer Anbindung an die Anna-Ebermann- und die Wartenberger Straße. Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Sie dienen der Anbindung der geplanten allgemeinen Wohngebiete mit voraussichtlich ca. 140 Wohneinheiten an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz. Innerhalb des Plangebiets erfüllen diese Straßen auch eine Durchgangs- und Verbindungsfunktion und dienen nicht ausschließlich der Anbindung einiger weniger, klar eingrenzbarer Anlieger. Dieser öffentlichen Erschließungsfunktion entsprechend ist eine Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen einer Festsetzung von Privatstraßen hier eindeutig vorzuziehen.

Die plangebietsinternen Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen ohne räumliche Trennung von Fußgänger und Radverkehr vom motorisierten



Verkehr konzipiert, da sie ausschließlich als gebietsinterne Wohnerschließungsstraßen dienen. Ein derartiges System ist Kosten und Flächen sparend, setzt jedoch zwingend Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung voraus, um Konflikt- und Gefährdungspotenziale unter den einzelnen Verkehrsteilnehmern weitestgehend zu vermeiden. Da die Verkehrsberuhigung unbedingte Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des geplanten Erschließungssystems ist, kann eine entsprechende Regelung nicht ausschließlich in den Bereich späterer verkehrsbehördlicher Anordnungen verwiesen werden, sondern ist bereits vorausschauend auf planungsrechtlicher Ebene zu sichern. Deshalb erfolgt eine Festsetzung der geplanten Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „VERKEHRSSBERUHIGTER BEREICH“.

Die konkrete Ausgestaltung baulicher Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (z.B. Poller, Bodenwellen, Pflanzkübel etc.) fällt in die Zuständigkeit des bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes, die entsprechende Beschilderung ist von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde vorzunehmen. Vorgesehen ist für den gesamten Bereich eine Beschilderung mit dem Zeichen Nr. 325/26 der Straßenverkehrsordnung (StVO) für eine verkehrsberuhigte Zone, umgangssprachlich auch als „Spielstraße“ bezeichnet, welches für den Fahrzeugverkehr ausschließlich Schritttempo zulässt. Mit den beiden vorgenannten Behörden sind bereits dementsprechende Vorabstimmungen erfolgt.

Der Regelquerschnitt der geplanten Wohnerschließungsstraßen beträgt 6,0 m. Diese Breite ist ausreichend, um alle verkehrlichen Funktionen im verkehrsberuhigten Bereich zu erfüllen. Im Bereich von allgemeinen Wohngebieten, für die Hausgruppen festgesetzt sind, beträgt der Querschnitt 8,0 m. Dies betrifft den westlichen Abschnitt der Planstraße 1, den zentralen Abschnitt der Planstraße 2 sowie die Planstraßen 3 und 6. Grund dafür ist, dass hier jeweils eine 2,0 m breite Spur für das Parken in Längsaufstellung eingerichtet werden soll.

Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass auf Mittelhausgrundstücken bei Hausgruppen in aller Regel nur die Unterbringung eines Pkw-Stellplatzes im Vorgartenbereich möglich ist. Erfahrungsgemäß verfügen jedoch viele Haushalte über mehr als ein Fahrzeug. Außerdem ist der Parkplatzbedarf von Besuchern zu berücksichtigen. Zur Befriedigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs ist deshalb die Anlage zusätzlicher Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Nach dem abgestimmten städtebaulichen Konzept sind mindestens etwa 90 Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung möglich.

Hinsichtlich der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass alle benötigten Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden können. Da Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sind keine diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich. Auf den

nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die mit einer Anpflanzbindung belegt sind (TF 3, vgl. II.3.5) sind Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

Zwischen den Knotenpunkten Anna-Ebermann-Straße und Planstraße 6 wurde die Planstraße 2 von 6,0 m auf 7,0 m verbreitert, um auch bei einer halbseitigen Sperrung den Fahrzeugverkehr aufrecht erhalten zu können und den Zugang zum geplanten Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen.

Für Fußgänger sind zwei weitere Anbindungen an das bestehende Netz öffentlicher Verkehrswege geplant. Am westlichen Rand des allgemeinen Wohngebiets WA 8 ist eine Verbindung von der Planstraße 2 zur Gehrenseestraße vorgesehen. Außerdem ist eine Verbindung zwischen der Planstraße 3 und der Wartenberger Straße am nordöstlichen Rand des allgemeinen Wohngebiets WA 1 geplant. Diese beiden Verbindungen werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „FUSSWEG“ ausgewiesen und sollen für Fußgänger möglichst kurz Wegeverbindungen in alle Richtungen ermöglichen.

Die Erschließung des Plangebietes soll durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt durchgeführt werden. Nach ordnungsgemäßer Fertigstellung erfolgt die Übernahme durch das Land Berlin. Die Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die entsprechende rechtliche Fixierung ist in einem städtebaulichen Vertrag erfolgt.

Im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 11-35 (vgl. I.4.1) wird eingeschätzt, dass das Bauvorhaben unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsabwicklung an diesem Standort mit der näheren Umgebung verträglich ist und sein Verkehrsaufkommen vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden kann.

Außerdem wird gutachterlicherseits die Herstellung einer Aufstellfläche für Linksabbieger von der Gehrenseestraße in die Anna-Ebermann-Straße in Kombination mit einer Aufstellfläche für Fußgänger als Querungshilfe empfohlen. Dieser Empfehlung soll gefolgt werden; eine entsprechende Regelung wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Da die Aufstellflächen innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche der Gehrenseestraße hergestellt werden kann, ist eine planungsrechtliche Regelung nicht erforderlich. Die notwendigen Baumaßnahmen umfassen auch die Aufweitung der Anna-Ebermann-Straße im Einmündungsbereich zur Gehrenseestraße und die Anpassung der Radverkehrsanlagen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird klargestellt, dass die in der Bestandplanunterlage dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans 11-35 ist.

*TF 7: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## II.3.4 Immissionsschutz

Wegen der relativ hohen verkehrlichen Belastung der Gehrenseestraße und der Wartenberger Straße sind Teile des Plangebiets erhöhtem Verkehrslärm ausgesetzt. Zur Ermittlung und Bewertung dieser Situation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. I.4.2).

Nach dem „Trennungsgrundsatz“ i.S.d. § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für das Wohnen und andere sensible Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Dieses Prinzip kann im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist häufig bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage). Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen übergeordneten planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sowie der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme sind zumeist nicht mit einer weitgehenden räumlichen Trennung unterschiedlicher Funktionen in Einklang zu bringen.

Im konkreten Planungsfall dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Wiedernutzbarmachung einer schon einmal baulich genutzten Brachfläche im Rahmen der Innenentwicklung. Die Planung ist aus der Darstellung *Wohnbaufläche W2* des Flächennutzungsplans entwickelt. Eine andere Gebietsausweisung als die eines allgemeinen Wohngebiets kommt aus den unter Pkt. II.3.1 erläuterten Gründen nicht in Betracht und wird auch seitens des Grundstückseigentümers nicht verfolgt.

Sofern eine Konfliktvermeidung nicht auf dem Wege der Nutzungszuordnung möglich ist, sind aktive oder passive Maßnahmen des Immissionsschutzes zu ergreifen. Dies ist im Bebauungsplan 11-35 erfolgt (s.u.).

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Städtebau stehen die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>5</sup> zur Verfügung. Danach soll für allgemeine Wohngebiete ein Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht für Verkehrslärm nicht überschritten werden. Als Beurteilungszeit gelten am Tage die Stunden zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, in der Nacht die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angegebenen Orientierungswerten nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses.

---

<sup>5</sup> DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“, Ausgabe 2002

Hierzu führt die DIN 18005 wie folgt aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Lärmquelle in Form von Schallschutzwänden oder –wällen an innerstädtischen Straßenzügen kommen regelmäßig nicht in Betracht. Diese hätten erheblich nachteilige städtebaulich-gestalterische Folgen für das Ortsbild.

Das Ortsbild entlang der Gehrenseestraße wird zwar gegenwärtig unter anderem durch ein überwiegend gewerblich genutztes Areal und eine Brachfläche (das Plangebiet selbst) mitgeprägt, jedoch auch durch die bereits vorhandene Wohnbebauung östlich der Anna-Ebermann-Straße und an der Bennostraße. Es ist ein Ziel der Planung, das durch eine große, städtebaulich unzutragliche innerstädtische Brachfläche gekennzeichnete Ortsbild durch eine Bebauung dieser Brache aufzuwerten und damit auch zu einer Aufwertung des Umfeldes für die schon vorhandenen Wohngebiete beizutragen.

Auf Grund der Größe des zu beplanenden Bereiches ist dabei jedoch nicht nur die Umgebung zu berücksichtigen, sondern auch das innerhalb des Plangebietes selbst neu entstehende Ortsbild sowie insbesondere auch das künftige Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume.

Der Bebauungsplan enthält zwar keine gestalterischen Detailfestsetzungen, mit den Regelungen zu den zulässigen Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) sowie den Grünfestsetzungen wird jedoch das künftige Ortsbild eines aufgelockerten, durchgrüntes Wohngebiets bereits deutlich vorstrukturiert. Ein wesentliches Gestaltungs- und Gliederungselement sind dabei die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen entlang aller vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßen, auch entlang der Gehrenseestraße.

Um zumindest das erste und zweite Vollgeschoss wirksam zu schützen, müsste eine Schallschutzwand etwa 6 m hoch sein. Für den Schutz des zulässigen dritten Vollgeschosses sogar etwa 9 m. Außerdem dürfte die Wand, um ihre volle Wirkung zu entfalten, möglichst keine Lücken aufweisen.

Eine geschlossene, mindestens 6 m hohe und etwa 230 m lange Wand entlang der Gehrenseestraße würde das Ziel einer Aufwertung des Ortsbildes praktisch vollständig konterkarieren. An die Stelle einer aufgelockerten, durchgrüntes Wohnbebauung würde hier ein an einen Hochsicherheitsbereich oder eine Justizvollzugsanstalt gemahnendes Erscheinungsbild treten.

Dies ist entlang eines innerstädtischen öffentlichen Straßenraums städtebaulich nicht vertretbar.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Schallschutzwand im geplanten WA 8 südlich der Wohnbebauung befände. Für die künftigen Bewohner wären deshalb neben der erheblichen optischen Beeinträchtigung auch Nachteile durch die Beeinträchtigung von Belichtung und Besonnung zu erwarten.

Deshalb ist durch andere geeignete Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden können.

Eine wichtige städtebauliche Maßnahme ist neben den Regelungen des städtebaulichen Vertrages die Festsetzung von Hausgruppen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Wartenberger Straße und WA 8 entlang der Gehrenseestraße. Wie die schallgutachterlichen Berechnungen zeigen, wirkt sich die Hausgruppenbebauung in erheblichem Maße Schall abschirmend für dahinterliegende Gebäude und abgeschirmte Freiflächen aus.

Bei vollständig realisierter Bebauung werden die o.g. Orientierungswerte in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie im mittleren und nördlichen Abschnitt des WA 5 grundsätzlich eingehalten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 treten leichte bis mittlere Überschreitungen nahezu ausschließlich in der „vordersten“, also der Gehrenseestraße am nächsten gelegenen Bebauung und hier in der Regel auch nur bei den der jeweiligen Straße zugewandten Fassaden auf. Für die rückwärtigen, von der Lärmquelle Straße abgewandten Fassaden können die Orientierungswerte eingehalten werden. Dies gilt auch für den südlichen Abschnitt des allgemeinen Wohngebiets WA 5.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist noch der überwiegende Teil der Fassaden von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen, für die nach Osten gerichteten Fassaden können diese jedoch weitestgehend eingehalten werden.

Dies gilt auch für die von der jeweiligen Straße abgewandten Fassaden der Hausgruppen in den allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 8. Im WA 8 sind hier am Tage Werte zwischen 51 – 54 dB (A) und in der Nacht zwischen 42 – 45 dB (A) zu verzeichnen, mithin keine Orientierungswertüberschreitung. Für die rückwärtigen Fassaden des WA 1 wurden Tageswerte von 54-55 dB (A) und Nachtwerte von 46 – 47 dB (A) ermittelt. Daraus folgt hier eine maximale Überschreitung um 2 dB (A) in der Nacht.

Die Lärmbelastung an der Wartenberger Straße ist im Wesentlichen auf die regelmäßig (auch nachts) verkehrende Straßenbahn zurückzuführen. Es ist nach gutachterlicher Auffassung davon auszugehen, dass der geplante Um-

bau der Gleisschleife nördlich der Kreuzung Wartenberger Straße / Gehrenseestraße / Malchower Weg und die damit verbundene Begradigung der Gleistrasse zwischen Wartenberger Straße und Rhinstraße zu einer weiteren Reduzierung des durch den Schienenverkehr verursachten Lärmeintrags um etwa 3 dB (A) führen wird. Dies ist jedoch keine Voraussetzung für einen hinreichenden Schallschutz.

Zu berücksichtigen ist auch die Problematik von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Gärten), die erhöhten Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt sind. Dies betrifft vorrangig die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 8. Auch hier wirkt sich die Festsetzung von Hausgruppen positiv aus, denn es entstehen in jedem Fall auch Außenwohnbereiche, die durch die künftigen Wohngebäude so vom Verkehrslärm abgeschirmt sind, dass der relevante Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) am Tage nicht oder nicht erheblich überschritten wird. Der Nachzeitraum ist für die Nutzung von Außenwohnbereichen nicht relevant.

Um sicher zu stellen, dass die lärmabgeschirmten Außenwohnbereiche eine ausreichende Größe aufweisen, um angemessen nutzbar zu sein, halten die zu den Schall abgewandten Seiten orientierten Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 8 jeweils einen Abstand von 9,0 m zur nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein. Im WA 1 betrifft dies die Baugrenze entlang der Planstraße 3, im WA 8 die Baugrenze entlang der Planstraße 2.

Weitere positive Auswirkungen für den Schallschutz können außerdem durch eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. Diesem Zweck dient die textliche Festsetzung Nr. 2:

*TF 2: Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Planstraße 3 ausgerichtet sein.*

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 muss in Gebäuden westlich der Linie V - W mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie V - W ausgerichtet sein.*

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 muss in Gebäuden südlich der Linie X - Y mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Planstraße 6 ausgerichtet sein.*

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 muss in Gebäuden südlich der Linie Z1 - Z2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei*

*Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie Z1 - Z2 ausgerichtet sein.*

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 muss in Gebäuden südlich der Linie Z3 - Z4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie Z3 - Z4 ausgerichtet sein.*

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Planstraße 2 ausgerichtet sein.*

*Als Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung gelten nicht Bäder und Hausarbeitsräume.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung gilt praktisch für alle von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Teile des Plangebietes und regelt, differenziert nach der jeweiligen gutachterlich ermittelten Lärmbelastungssituation, die Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu der Seite mit dem geringsten Schalleintrag. Sie dient somit der Wahrung von Mindestanforderungen an die Grundrissgestaltung im Sinne des passiven Schutzes vor Verkehrslärmimmissionen.

Die Festsetzung kommt zur Anwendung, weil die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlichen Maßnahmen nicht ausreichen, die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

In der DIN 4109 werden die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz definiert. Dazu gehören die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel von Fenstern, Lüftungsklappen) sind dabei in geschlossenem Zustand anzunehmen.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört jedoch auch die Möglichkeit, Aufenthaltsräume u.a. von Wohnungen ausreichend zu belüften. Insbesondere bei Räumen, die dem Schlafen dienen, besteht im Nachtzeitraum in der Regel nur die Möglichkeit, die zur Lüftung vorgesehene Einrichtungen entweder dauerhaft geöffnet zu halten oder auf eine Lüftung gänzlich zu verzichten.

Für die der Gehrensee- bzw. der Wartenberger Straße zugewandten Fassaden ist die schallgutachterlich ermittelte Lärmbelastung auch während der Nacht so hoch, dass eine dauerhafte, nicht schalldämmte Lüftung von Aufenthaltsräumen zumeist nicht in Betracht kommen wird. Im Sinne der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es deshalb erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ein angemessener Mindestanteil von Aufenthaltsräumen von der Straße abgewandt ist, so dass hier ein dauerhaftes Lüften möglich ist.

Gemäß § 2 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sind Aufenthaltsräume Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Von dieser Definition sind auch Bäder und Hausarbeitsräume erfasst. Sinn dieser Festsetzung zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist jedoch vor allem der Schutz von zum Schlafen geeigneten Räumen, d.h. im umgangssprachlichen Sinne Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern. Zu den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zählen außerdem auch Küchen, in denen zugleich Mahlzeiten eingenommen werden oder die im Übrigen dem Wohnen und damit einer Mischnutzung dienen. Eine Ausrichtung von Bädern oder Hausarbeitsräumen zur Lärm abgewandten Seite würde jedenfalls nicht den beabsichtigten Schutzzweck erfüllen.

Neben dem Lärmschutz dient diese Festsetzung zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB auch dem Schutz vor Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr ausgelöst werden.

Ferner ist davon auszugehen, dass es im Einfamilienhausbau (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) grundrisstechnisch in aller Regel nicht möglich sein wird, alle Aufenthaltsräume mit ihren Fenstern von der Straße abgewandt zu errichten. Deshalb erfolgt ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 2 eine Regelung im städtebaulichen Vertrag (vgl. II.3.6), in welcher sich der Grundstückseigentümer / Investor dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass auf allen von der textlichen Festsetzung Nr. 2 betroffenen Flächen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die der Wartenberger Straße bzw. der Gehrenseestraße zugewandt sind, zum Schutz vor Lärm mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten sind. Mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die der Straße zugewandten Aufenthaltsräume gewahrt werden.

In § 15 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist bestimmt, dass die Gebäude einen 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 § 67 Abs. 1 BauO Bln nach Maßgabe der Bauverfahrensordnung nachzuweisen und gehört zu den bautechnischen Nachweisen. Grundlage für die Erstellung dieses Schallschutznachweises bildet die als Technische Baubestimmung eingeführte und daher gemäß § 3 Abs. 3 BauO Bln zu beachtende DIN 4109. Diese hat den Zweck, Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festzulegen, „Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen“ (Nr. 1 „Anwendungsbereich und Zweck“ der DIN 4109). Sie formuliert damit die bauordnungsrechtlich geschuldeten Mindestanforde-



rungen an den Schallschutz zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren, um sicherzustellen, dass Menschen, die sich in üblichen Wohn- und Arbeitsräumen innerhalb von Gebäuden aufhalten, vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung geschützt werden.

Die DIN 4109 ist dabei nicht nur bei Neubauvorhaben, sondern auch bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand anzuwenden, sofern diese prinzipiell baugenehmigungspflichtig sind. Dies gilt auch für von einer Genehmigung freigestellte Vorhaben i.S.d. § 63 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile für Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 sind nach den schallgutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen – und unabhängig von den vorgenannten planungsrechtlichen und vertraglichen Regelungen – zu berücksichtigen (vgl. I.4.2). Für den Lärmpegelbereich V bedeutet dies ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  von 45 dB, für den Lärmpegelbereich IV liegt der entsprechende Wert bei 40 dB.

Zu berücksichtigen ist aber, dass der Schallschutznachweis zwar zu den nach § 67 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln erforderlichen bautechnischen Nachweisen gehört, aber - anders als der Standsicherheits- oder Brandschutznachweis - keiner bauaufsichtlichen Prüfung unterliegt.

Deshalb hat sich der Grundstückseigentümer / Investor im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 berücksichtigt werden.

Schließlich ist auch die Möglichkeit zu beachten, dass die festgesetzten Hausgruppen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 8 nicht vor oder zumindest gleichzeitig mit der Bebauung in der „zweiten Reihe“ in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 errichtet werden. Diese Möglichkeit wurde in der schalltechnischen Immissionsprognose (vgl. I.4.2) bereits berücksichtigt, indem die Immissionswerte für die „zweite Reihe“ auch für diesen Fall, also ohne schallabschirmende Wirkung durch die Bebauung in der „ersten Reihe“, ermittelt wurden.

Zwar sind die Schallimmissionswerte für die „zweite Reihe“ dann höher, ein hinreichender Schallschutz ist dennoch gegeben, denn die Grundrissregelung nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 gilt auch für den westlichen Teil des WA 2 sowie die südlichen Teilbereiche von WA 5, WA 6 und WA 7. Die Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass die von der jeweiligen Straße abgewandten Fassaden – auch dann, wenn die Bebauung in der „ersten Reihe“ nicht errichtet ist – nicht oder nur in relativ geringem Maße von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 betroffen sind.

Außerdem sind die vorgenannten Teilbereiche auch von der o.g. genannten Regelung im städtebaulichen Vertrag erfasst, wonach schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die der Wartenberger Straße bzw. der Gehrenseestraße zugewandt sind, mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustat-

ten sind. Die o.g. vertragliche Verpflichtung zur Berücksichtigung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 gilt hier selbstverständlich ebenfalls.

Mit den dargestellten Festsetzungen zur Bauweise (Hausgruppen) und zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen sowie den ergänzenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

### II.3.5 Grünflächen / Grünfestsetzungen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ“ dient der Deckung des aufgrund des Wohnungsneubaus entstehenden Bedarfs an öffentlicher Kinderspielfläche. Die Fläche hat eine Größe von ca. 630 m<sup>2</sup> (1 m<sup>2</sup> Nettospielfläche + 0,5 m<sup>2</sup> für Rahmenbepflanzungen je Einwohner bei ca. 420 EW, vgl. III.4.) Vorgesehen ist die Anlage eines Spielplatzes für Kinder von 3 bis 10 Jahren. Die konkrete Ausgestaltung und Unterhaltung obliegt dem bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt. Die Herstellungskosten wurden dem Grundstückseigentümer im städtebaulichen Vertrag übertragen. Die Versorgung mit Kleinkinderangeboten in Ruf- und Sichtnähe der Wohnung obliegt nach der Bauordnung für Berlin den privaten Bauherren.

Wie bereits unter Pkt. II.3.2 erläutert, ist ein wesentlicher städtebaulicher Gestaltungsgrundsatz die Anlage begrünter Vorgärten entlang der öffentlichen Straßen. Die überbaubaren Grundstücksflächen treten deshalb in der Regel um 5,0 m hinter die Grenzen der Verkehrsflächen zurück. Um die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern, werden diese (mit Ausnahme der in der TF 4 aufgeführten Flächen, s.u.) als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Inhaltlich ergänzt wird diese Ausweisung durch die textliche Festsetzung Nr. 3:

*TF 3: Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den Flächen zum Anpflanzen unzulässig. Der Ausschluss von Nebenanlagen gilt nicht für Anlagen zur Müllentsorgung. Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen A-B-C-D-E-F-G-A, H-J-K-L-H und M-N-O-P-Q-R-S-T-M.*

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

Die textliche Festsetzung dient der inhaltlichen Präzisierung der o.g. Ausweisung von Flächen mit Anpflanzbindungen. Da Zuwegungen und Zufahrten von den Straßen auf die Grundstücke zwangsläufig durch den Vorgartenbe-

reich führen müssen, sind diese von der Pflicht zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung ausgenommen. Gleiches gilt für Anlagen zur Müllentsorgung, da diese von der Straße gut zugänglich sein müssen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind hier jedoch ausgeschlossen, da anderenfalls eine weitgehende Überbauung der Vorgartenbereiche möglich wäre und somit der angestrebte grüne Charakter nicht erreicht werden könnte.

Entlang der Gehrenseestraße überlagert die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen teilweise die bestehende Fernwärmeleitung. Dies erfolgte im Sinne des oben dargestellten gestalterischen Grundprinzips, zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums. Außerdem ist dabei zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Plangebiets für einen längerfristigen Zeitraum planungsrechtlich regeln soll. Grundsätzlich ist eine Verlegung der Fernwärmeleitungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen. Aber auch wenn dies nicht erfolgt, steht der Bestand der Fernwärmeleitung der Anpflanzungsverpflichtung nicht entgegen. Die Rohre liegen auf Betonquadern auf, zwischen Rohr und Erdboden verbleibt ein lichter Raum mit einer Höhe von ungefähr 50 cm. Das Anpflanzen von Rasen und Bodendeckern ist hier ohne weiteres möglich. Mit dieser Maßnahme können die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 präzisierten Anforderungen an die Flächen zum Anpflanzen, nämlich die gärtnerische Anlage und Unterhaltung, bereits erfüllt werden.

Entlang der geplanten Hausgruppenzeilen sieht das abgestimmte städtebauliche Konzept jeweils einseitig eine alleeartige Baumbepflanzung zur gestalterischen Gliederung und begleitenden räumlichen Einfassung des geplanten öffentlichen Straßenraums vor. Dieses Planungsziel wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 gesichert:

*TF 4: Die Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen A-B-C-D-E-F-G-A, H-J-K-L-H und M-N-O-P-Q-R-S-T-M sind alleeartig mit mittelhohen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind unzulässig. Der Ausschluss von Nebenanlagen gilt nicht für Anlagen zur Müllentsorgung.*

*Auf der Fläche A-B-C-D-E-F-G-A sind mindestens 18 mittelhohe Laubbäume zu pflanzen.*

*Auf der Fläche H-J-K-L-H sind mindestens 21 mittelhohe Laubbäume zu pflanzen.*

*Auf der Fläche M-N-O-P-Q-R-S-T-M sind mindestens 9 mittelhohe Laubbäume zu pflanzen.*

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

Die Beschränkung auf mittelhohe Laubbäume dient der Schaffung einer einheitlichen, ortsüblichen Gestaltqualität. Nadelbäume wären für Baumpflanzungen im oder am öffentlichen Straßenland für Berlin untypisch. Aufgrund des relativ engen Verkehrsraumprofils wird auf die Festsetzung großkroniger

Laubbäume verzichtet. Es wird die Verwendung von Arten der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten empfohlen (Hinweis auf der Planzeichnung). Die Anzahl der Baumpflanzungen wurde so gewählt, dass ein ausreichender Pflanzabstand von jeweils etwa 12 m gewährleistet ist.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 wird auch dem LaPro (vgl. I.3.3) Rechnung getragen, welches im Programmplan Landschaftsbild die Anlage begrünter Straßenräume bei Siedlungserweiterung aufführt. Die textliche Festsetzung 4 dient zudem dem Ausgleich dafür, dass in den Vorgartenzonen der Hausgruppenbebauung Stellplätze zulässig sind. Das Planungsziel der Schaffung eines aufgelockerten, durchgrüntes Wohnquartiers wird außerdem durch die textliche Festsetzung Nr. 5 gestützt:

*TF 5: In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

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

Gemäß LaPro wird das Plangebiet durch einen Obstbaumsiedlungsbereich umgeben, auf den es bei Siedlungserweiterungen Rücksicht zu nehmen gilt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird sichergestellt, dass auf jedem Grundstück mit Einzel- oder Doppelhausbebauung mindestens ein Obstbaum zu pflanzen ist. Da die meisten Grundstücke voraussichtlich größer als 400 m<sup>2</sup> sein werden, werden in vielen Fällen wenigstens zwei Obstbäume zu pflanzen sein. Insgesamt sind Obstbaumpflanzungen in einer Größenordnung von mindestens etwa 130 Stück zu erwarten. Auch für diese textliche Festsetzung wird die Verwendung von Arten der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten empfohlen (Hinweis auf der Planzeichnung).

Für die allgemeinen Wohngebiete mit Hausgruppen wird auf eine derartige Regelung verzichtet, da hier bereits mittelhohe Laubbäume im Vorgartenbereich zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen sind. Da die einzelnen Grundstücke einer Hausgruppe in der Regel relativ klein sind, sollen weitere Baumpflanzungen hier nicht verpflichtend sein.

Neben ihrer positiven gestalterischen Wirkung für das Ortsbild und die landschaftsräumliche Einbindung erfüllen Baumpflanzungen auch wichtige ökologische Funktionen. Bäume dienen als Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten, Vögel und Kleintiere. Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern die Bäume das Mikroklima, vermögen CO<sub>2</sub> zu binden und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 dient der Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und den damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen:

*TF 6: In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten trägt zur Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser und zur Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens bei.

### II.3.6 Städtebaulicher Vertrag

Zur Regelung der Umsetzung der Planung wurde zwischen dem Grundstückseigentümer / Investor und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg, am 04.02.2013 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, welcher durch einen Vertrag vom 20.11.2013 ergänzt wurde.

Der städtebauliche Vertrag enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Verpflichtung zur erstmaligen Herstellung sowie zur kostenfreien Übergabe der im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und des öffentlichen Kinderspielplatzes nach Maßgabe des Bebauungsplans
- Verpflichtung zur Herstellung sowie zur kostenfreien Übergabe der Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebietes, die für die geplante Bebauung des Plangebietes erforderlich sind

Dazu gehört insbesondere auch die Erweiterung der Fahrbahn der Gehrenseestraße an der Einmündung Anna-Ebermann-Straße um eine Linksabbiegespur einschließlich dem Bau einer Mittelinsel genauso wie die Erweiterung der Fahrbahn der Anna-Ebermann-Straße im Stauraum vor der Gehrenseestraße auf ca. 8 m Breite für eine gesonderte Aufstellfläche für Linksabbieger inklusive Gehweganpassung und allen aus diesen Gründen erforderlichen Änderungen an ober- und unterirdischen Anlagen sowie erforderlicher Änderungen und Ergänzungen des Straßenzubehörs und der Fahrbahnmarkierung in beiden Straßen

- Sollte festgestellt werden, dass im Plangebiet mit einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird der Investor auf seine Kosten in Abstimmung mit Berlin den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen oder Vor-

kehrungen in dem gutachterlich festgelegten Umfang zu seinen Lasten durchführen.

- Verpflichtung zur Anbringung und zum dauerhaften Erhalt von Nistkästen - Weitergabe in geeigneter Form an die Enderwerber der parzellierten Grundstücke im Plangebiet, so dass die Existenz von 35 Nistkästen dauerhaft gesichert ist.
- Verpflichtung vor Baubeginn einen Gutachter mit der Begehung des Vertragsgebietes zu beauftragen, um die Besiedelung durch den Steinschmärtzer und Zauneidechsen auszuschließen. Das Gutachten ist vor Baubeginn dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.
- Verpflichtung zur Pflanzung von mindestens 9 mittelhohen Laubbäumen im WA 1, mindestens 18 mittelhohen Laubbäumen im WA 5 und mindestens 21 mittelhohen Laubbäumen im WA 8 – Weitergabe der Verpflichtung an die jeweiligen Enderwerber der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 und WA 8.
- Verpflichtung zur Berücksichtigung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109.
- Verpflichtung zur Ausstattung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die der Wartenberger Straße bzw. der Gehrenseestraße zugewandt sind, mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen (nur auf den Flächen, für welche die Grundrissregelung nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 gilt), Sicherung durch Eintragung einer entsprechenden Baulast.

### III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### III.1. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz insgesamt

| Flächenkategorie                    | Fläche insges. ca. m <sup>2</sup> | Anteil %     |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet              | 67.000                            | 76,7         |
| Straßenverkehrsfläche               | 10.270                            | 11,8         |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | 9.460                             | 10,8         |
| Öffentlicher Spielplatz             | 630                               | 0,7          |
| <b>Plangebiet insgesamt</b>         | <b>87.360</b>                     | <b>100,0</b> |

Für die bauliche Nutzung der allgemeinen Wohngebiete ergibt sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der Nutzung folgende Flächenbilanz:

Tab. 2: Flächenbilanz allgemeine Wohngebiete nach Maß der Nutzung

| Allgemeines Wohngebiet | Fläche ca. m <sup>2</sup> | GRZ                     | Grundfläche (GR) ca. m <sup>2</sup> | GFZ <sup>2</sup>        | Geschossfläche(GF) ca. m <sup>2</sup> |
|------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| WA 1                   | 5.530                     | 0,4                     | 2.210                               | 1,2                     | 6.640                                 |
| WA 2                   | 5.070                     | 0,3                     | 1.520                               | 0,9                     | 4.560                                 |
| WA 3                   | 8.620                     | 0,3                     | 2.590                               | 0,9                     | 7.760                                 |
| WA 4                   | 8.970                     | 0,3                     | 2.690                               | 0,9                     | 8.070                                 |
| WA 5                   | 12.680                    | 0,4                     | 5.070                               | 1,2                     | 15.220                                |
| WA 6                   | 2.220                     | 0,3                     | 670                                 | 0,9                     | 2.000                                 |
| WA 7                   | 13.320                    | 0,3                     | 4.000                               | 0,9                     | 11.990                                |
| WA 8                   | 10.590                    | 0,3 <sup>1</sup>        | 3.180                               | 0,9                     | 9.530                                 |
| <b>Insgesamt</b>       | <b>67.000</b>             | <b>0,33<sup>3</sup></b> | <b>21.930</b>                       | <b>0,98<sup>3</sup></b> | <b>65.770</b>                         |

<sup>1</sup> rechnerisch aufgrund der Baukörperausweisung

<sup>2</sup> rechnerisch: GRZ multipliziert mit drei Vollgeschossen

<sup>3</sup> Durchschnittswert über alle Baugebiete

### III.2. Städtebauliche Auswirkungen

Das Umfeld des Plangebietes weist sehr heterogene städtebauliche Strukturen auf. Im Westen die kleinteilige Bruno-Taut-Siedlung aus den 1920er Jahren, im Nordwesten Kleingartenkolonien sowie im Osten die Anna-Ebermann-Siedlung in DDR-typischer Großplattenbauweise und relativ schlechtem Erhaltungszustand. Südlich schließen sich derzeit teilweise untergenutzte großflächige Gewerbeareale sowie westlich der Wollenberger Straße eine leerstehende, im Verfall begriffene weitere Plattenbausiedlung an. Vor diesem Hintergrund wirkt sich die fast 8 ha große innerstädtische Gewerbebrache zwischen Wartenberger Straße, Anna-Ebermann-Straße und Gehrenseestraße in besonderem Maße nachteilig auf das Stadtbild aus. Das Fehlen jeglicher gestalterischer Vorzüge wird im negativen Sinne dadurch ergänzt, dass das Gelände wegen seiner Unzugänglichkeit als stadträumliche Barriere wirkt, welche weder funktional noch optisch in seine Umgebung eingegliedert ist. Nicht zuletzt auch aufgrund der Tatsache, dass eine verkehrlich gut erschlossene innerstädtische Fläche langjährig brach liegt, wird insgesamt die Existenz eines städtebaulichen Missstandes begründet.

Der Bebauungsplan 11-35 schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Behebung dieses Missstandes. Das Plangebiet wird grundlegend städtebaulich neu geordnet und einer adäquaten Nutzung zugeführt, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung entwickelt ist bzw. abgeleitet werden kann. Eine bedarfsgerechte, durchgrünte Wohnbebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen fügt sich insbesondere an die benachbarten Wohngebiete und Kleingartenanlagen gut an und leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in integrierter Lage. Durch die neue Nutzung und deren öffentliche, verkehrsberuhigte Erschließung wird das Areal nach langer Zeit erstmalig wieder funktional und strukturell in sein städtisches Umfeld integriert. Die stadträumliche Barrierewirkung wird aufgehoben und es entstehen neue Wegebeziehungen.

Mit der Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen und Vorgärten werden das wichtige Gestaltmerkmal durchgrünter Straßenräume und eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild befördert. Insgesamt wird die Neubebauung auch zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung für das Umfeld des Plangebietes führen.

Verkehrlichen Immissionsbelastungen wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Lärm abschirmenden Bauweise (Hausgruppen) und zur lärmtechnisch günstigen Grundrissgestaltung entgegengewirkt.



### **III.3. Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan 11-35 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Im Bebauungsplan soll eine zulässige Grundfläche (GR) i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 21.500 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Somit ist § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden (20.000 - < 70.000 m<sup>2</sup> GR). Danach darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Diese überschlägige Prüfung ist bereits im Jahre 2007 mit Bezug auf die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE erfolgt. Mit der Umstellung auf ein konventionelles Verfahren ohne konkrete Vorhabenbindung sind keine im Hinblick auf die Umweltauswirkungen erheblichen Änderungen verbunden. Es wird weiterhin die Planung von allgemeinen Wohngebieten mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß verfolgt, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) für die meisten Teilgebiete von 0,4 auf 0,3 reduziert wurde. Dies führt zu einer Verringerung der zulässigen Grundfläche um ca. 4.000 m<sup>2</sup> gegenüber der ursprünglichen Planung. Gleichzeitig hat sich die Verkehrsfläche auf Grund des geänderten Erschließungssystems um etwa 4.000 m<sup>2</sup> erhöht. Die Bestandsituation von Plangebiet und näherem Umfeld ist ebenfalls weitestgehend unverändert geblieben.

Aus diesen Gründen können die Ermittlungen und Ergebnisse der Umweltvorprüfung von 2007 weiterhin in allen wesentlichen Punkten Gültigkeit beanspruchen.

#### **III.3.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltvorprüfung**

Die Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien gelangt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan 11-35 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann daher gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die wesentlichen Gründe für diese Einschätzung sind:

- Die schutzgutbezogene Prüfung, die insbesondere anhand der Kriterien Nr. 1.2 bis 1.5, 2.1 bis 2.5 und 2.6.9 der Anlage 2 BauGB erfolgte, ergab keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.
- Mit dem Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet (Prüfkriterium Nr. 1.1 der Anlage 2 BauGB). Es handelt sich um ein Städ-

tebauprojekt i.S.d. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG, welches eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfordert. Diese Umweltvorprüfung war in die Vorprüfung des Einzelfalls integriert und hat ergeben, dass sich durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, mithin auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nur dann, wenn die Zulässigkeit eines *bestimmten* Vorhabens vorbereitet oder begründet wird, welches unabänderlich der *Pflicht zur Durchführung* einer UVP unterliegt. Ein bestimmtes UVP-pflichtiges Vorhaben liegt jedoch nicht vor. Auch ist der Bebauungsplan 11-35 als Angebotsplan ohne konkreten Vorhabenbezug nicht gezielt auf die Errichtung eines derartigen Vorhabens ausgerichtet.

- Schutzgebiete nach den Nummern 2.6.1 bis 2.6.7 der Anlage 2 BauGB werden von der Planung nicht berührt.
- Entsprechend der Nr. 2.6.8 der Anlage 2 BauGB entspricht die Planung § 2 Abs. 2 Nr. 2 (Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen) sowie § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG.
- Die Planung stellt eine sinnvolle Nachnutzung eines ehemals gewerblichen Standorts dar, der im Kontext der angrenzenden Nutzungen strukturell aufgewertet wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen *überschlägig* zu prüfen. Bei dieser allgemeinen Vorprüfung handelt es sich um eine Einschätzung des Plangebers. Eine *umfassende* Bestandsaufnahme und Bewertung sämtlicher umweltrelevanter Merkmale kann angesichts überschlägiger Prüfungsanforderungen nicht Gegenstand der Vorprüfung sein. Methodisch erfolgt die Vorprüfung in der Regel verbalargumentativ, besondere technische Verfahren kommen nicht zur Anwendung.

### **III.3.2 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

#### III.3.2.1 Schutzgut Mensch

##### III.3.2.1.1 Bestand und Bewertung

###### Wohnen

Im Plangebiet findet bzw. fand bislang keine Wohnnutzung statt. Aufgrund des das Areal abgrenzenden Zauns erfolgt auch keine Nutzung durch die benachbarte Wohnbevölkerung.

Der Standort ist funktional gut in das bestehende Netz sozialer Infrastruktureinrichtungen und das Zentrumsystem (Einzelhandel) eingebunden.

###### Verkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das innere Erschließungssystem der geplanten Wohnsiedlung wird über die Wartenberger Straße und die Anna-Ebermann-Straße an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an wichtige Verkehrsachsen wie die Landsberger Allee und den Berliner Ring ist gut.

### Lärm

Das Plangebiet ist laut Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Stand 2009) durch den Straßenverkehrslärm der Gehrenseestraße und der Wartenberger Straße vorbelastet. Tagsüber werden abschnittsweise Werte im Bereich von 65-70 dB(A) angegeben, nachts abschnittsweise Werte von 60-65 bzw. 55-60 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Die Geräuschimmissionen ausgehend vom Gewerbelärm auf der Südseite der Gehrenseestraße können laut schalltechnischer Untersuchung (Kötter Beratende Ingenieure Berlin GmbH, Oktober 2012) hingegen für das Plangebiet als vernachlässigbar angesehen werden. Bei den Betrieben handelt es sich im Wesentlichen um Betriebe, die in Außenmontage arbeiten und im hinteren Teil an der Gehrenseestraße ihre Betriebshöfe bzw. Lager haben. Die Gewerbebetriebe haben aufgrund der Entfernung zur geplanten Wohnbebauung schalltechnisch gesehen nur geringfügigen Einfluss.

### Lufthygiene

Für das Plangebiet ist eine mäßig starke Belastung (ca. 6 – 12 t/km<sup>2</sup> im Jahr) durch Stickoxide zu verzeichnen (etwas stärker im südlichen Bereich an der Gehrenseestraße), welche ganz überwiegend auf den Kfz-Verkehr zurückzuführen ist. Von 1989 bis 2009 war ein erheblicher Rückgang der Belastung um ca. 70-75 % zu verzeichnen.<sup>7</sup>

Die Belastung durch Schwefeldioxid ist für städtische Verhältnisse relativ gering (ca. 0,3 – 0,8 t/km<sup>2</sup> im Jahr), ganz überwiegend durch Hausbrand verursacht und ebenfalls seit 1989 stark rückläufig (Abnahme um mehr als 90 %).<sup>8</sup>

Hinsichtlich der Feinstaub-Emissionen liegt das Plangebiet im mittleren städtischen Belastungsbereich (ca. 0,8 – 1,8 t/km<sup>2</sup> im Jahr) mit dem fast ausschließlichen Verursacher Straßenverkehr.<sup>9</sup> Dies erklärt auch die deutlich höhere Belastung im südlichen Bereich entlang der stark befahrenen Gehrenseestraße.

---

<sup>7</sup> Umweltatlas: Entwicklung Luftqualität NO<sub>x</sub>-Gesamtemissionen 2008/2009

<sup>8</sup> Umweltatlas: Entwicklung Luftqualität SO<sub>2</sub>-Gesamtemissionen 2005

<sup>9</sup> Umweltatlas: Entwicklung Luftqualität PM10-Gesamtemissionen 2008/2009

### III.3.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung

#### Wohnen

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets ist (bei einer angenommenen Belegung von 3 Einwohnern je Wohneinheit und ca. 140 WE) mit dem Zuzug von ca. 420 Bewohnern zu rechnen. Hierdurch werden die angrenzenden Wohnfunktionen ergänzt und gestärkt. Es ergibt sich künftig eine klare nutzungsstrukturelle Gliederung zwischen dem Wohnen nordwestlich und dem Gewerbe südöstlich der Gehrenseestraße.

Es sind positive Auswirkungen auf die angrenzende Wohnfunktion zu erwarten.

#### Verkehr / Lärm

Der Quell- und Zielverkehr verteilt sich im Straßennetz auf die drei Hauptzufahrten Wartenberger Straße (Rhinstraße) im Westen, Wartenberger Straße im Norden und Gehrenseestraße im Osten. Im Hauptnetz ergibt sich laut Verkehrsgutachten (Dittrich Verkehrsplanung, September 2012) gegenüber den vorhandenen Querschnittsbelastungen eine Zunahme um höchstens 3 %. Eine relevante Steigerung der Schallimmissionsbelastung ist hier durch die hohe Grundbelastung nicht gegeben. An den vorhandenen Anbindepunkten im Nebennetz nimmt der wohnungsbedingte Verkehr erheblich zu, ohne sich zu verdoppeln. Damit ist auch hier keine erhebliche Lärmzunahme zu erwarten.

Mit der planungsbedingten Erhöhung werden im Bereich der Anna-Ebermann-Straße die im § 2 der – im vorliegenden Fall allerdings nicht anzuwendenden (s.u.) – Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) aufgeführten Immissionsgrenzwerte für allgemeines Wohngebiet (59 dB (A) tags / 49 dB (A) nachts) an den östlich angrenzenden Wohngebäuden annähernd erreicht bzw. in Teilbereichen in geringem Umfang überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit bereits im Bestand überschritten. Zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt es jeweils nur an den der Anna-Ebermann-Straße zugewandten Fassaden der Bestandsgebäude. Dem steht ein ruhiger Hofbereich gegenüber. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich im nördlichen Randbereich des Wohngebäudes Anna-Ebermann-Straße 1-6 und im südlichen Randbereich des Wohngebäudes Anna-Ebermann-Straße 26 bereits ein leichter Einfluss der wesentlich stärker belasteten Wartenberger Straße bzw. Gehrenseestraße abzeichnet.

Aufgrund der konkreten Grundstückssituation und der verkehrlichen Bedeutung der Gehrenseestraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ist eine andere Anbindung des Vorhabengrundstücks nicht möglich. Die zu erwartende leichte Zunahme der Schallimmissionen an der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist daher nicht vermeidbar. Im Ergebnis entstehen keine städtebaulichen Missstände und sind durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf bestehende Wohngebiete zu erwarten.

Die 16. BImSchV ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da die Voraussetzungen für eine wesentliche Änderung von Verkehrswegen nicht erfüllt sind. Zwar ist davon auszugehen, dass es sich bei dem erforderlichen Umbau des Knotenpunkts Anna-Ebermann-Straße / Gehrenseestraße (vgl. II.3.3) um einen erheblichen baulichen Eingriff handelt, jedoch wird die darüber hinaus erforderliche Bedingung des § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 (Erhöhung um mindestens 3 dB (A) oder auf mindestens 70 dB(A) tags oder mindestens 60 dB (A) nachts) bzw. Satz 3 BImSchV nicht erfüllt.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen im Plangebiet und der Erarbeitung von Lärmschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (vgl. I.4.2). Im Rahmen des Schallgutachtens wurden in den an die Wartenberger Straße, die Gehrenseestraße und den südlichsten Abschnitt der Anna-Ebermann-Straße angrenzenden Bereichen erhöhte Immissionspegel durch Straßen- bzw. Schienenverkehrsgeräusche im Bereich der Freiflächen sowie an den Fassaden der geplanten Bebauung ermittelt, die z.T. eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zur Folge hatten.

Im Ergebnis der Berechnungen werden diese Orientierungswerte in den rückwärtigen Gartenbereichen und an den rückwärtigen Hausfassaden der Hausgruppen entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen jedoch eingehalten oder nur minimal überschritten. Ebenso werden die Orientierungswerte in den übrigen innen liegenden Bereichen des Plangebiets fast überall eingehalten bzw. unterschritten. Nur in wenigen Fällen kommt es zu einer leichten bis mittleren Überschreitung.

Zur Verbesserung der Geräuschsituation in den Wohnbauten sind erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von passiven und baulichen Maßnahmen zu stellen. Der Bebauungsplan enthält daher die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Ausrichtung der Aufenthaltsräume entlang der Gehrenseestraße und der Wartenberger Straße sowie für die ebenfalls noch von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Bereiche (vgl. II.3.4). Zudem wurde für diese Bereiche in den städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer / Investor (vgl. II.3.6) die Verpflichtung aufgenommen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die der Wartenberger Straße bzw. der Gehrenseestraße zugewandt sind, mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Außerdem sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß der als technische Baubestimmung im Land Berlin eingeführten DIN 4109, sowohl im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren, zu berücksichtigen. Der entsprechende Nachweis muss gemäß § 14 Abs. 1 Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) von Baubeginn an der Baustelle vorliegen. Da der Schallschutznachweis jedoch keiner bauaufsichtlichen Prüfung unterliegt, hat sich der Grundstückseigentümer / Investor im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung

von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 berücksichtigt werden.

Bei der Beurteilung der Werte an der Gehrenseestraße und der Wartenberger Straße ist zu berücksichtigen, dass es sich um die Überplanung eines bereits vorbelasteten Bereichs handelt. Ein Schallschutz, bei dem die Orientierungswerte der DIN 18005 auch im Bereich der Randbebauung eingehalten werden, wäre laut Schallgutachten erst mit einer Lärmschutzkonstruktion in Straßennähe ab > 6 m Höhe zu realisieren. Eine solche Höhe ist aus städtebaulichen Gründen unvertretbar. Mit der vorgesehenen Begradigung der Gleistrasse zwischen Wartenberger Straße und Rhinstraße (größerer Radius) ist darüber hinaus eine Reduzierung der tatsächlichen Geräuschimmissionen entlang der Wartenberger Straße zu erwarten.

Die Planung stellt durch die dargestellten Maßnahmen bzw. Festsetzungen sicher, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten.

Aus der geplanten Wohnnutzung heraus ergeben sich für die bestehenden gewerblichen Nutzungen südlich der Gehrenseestraße keine Einschränkungen. Darüber hinaus grenzt das Gewerbegebiet im Norden entlang der Bennostraße und auch an der Gehrenseestraße sowie der Wollenberger Straße bereits heute an Wohnnutzung an, die bei gewerblichen Nutzungsänderungen oder -ausweitungen gemäß des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten ist. Insofern sind einer Erhöhung der Schallemissionen im Rahmen von Nutzungsänderungen oder -ausweitungen in den nördlichen Randbereichen schon heute Grenzen gesetzt. Im Übrigen soll diese Intention auch mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan XXII - 5f für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Teil des überwiegend gewerblich genutzten Gebietes verfolgt werden. Eine geplante Änderung der bestehenden Nutzungen ist nicht bekannt.

#### Lufthygiene

Es ist keine erhebliche Mehrbelastung der Luft durch das Vorhaben zu erwarten. Die verhältnismäßig geringe Steigerung des Verkehrsaufkommens hat keinen wesentlichen Einfluss auf die vorhandene Emissionssituation, die vor allem auf die relativ hohe verkehrliche Vorbelastung an der Gehrenseestraße und im weiteren Umfeld (Rhinstraße) zurückzuführen ist.

### III.3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### III.3.2.2.1 Bestand und Bewertung

##### Vegetation

Im Februar 2007 wurde die Biotop- und Vegetationsausstattung des Plangebiets im Rahmen der allgemeinen, überschlägigen Umweltvorprüfung kartiert.

Von der Gesamtfläche war etwa ein Drittel nicht versiegelt und konnte den „anthropogenen Rohbodenstandorten und Ruderalfluren“ (ca. 2,5 ha), den

„Laubgebüsch und Gehölzbeständen“ (ca. 0,9 ha), den „Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften“ (ca. 0,02 ha) sowie den gärtnerisch geprägten „Grün- und Freiflächen“ (ca. 0,01 ha) zugeordnet werden. Alle weiteren Flächen waren vollständig versiegelt. Im Plangebiet sind darüber hinaus – überwiegend im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegen – zahlreiche Bäume vorzufinden.

Unter die anthropogenen Rohbodenstandorte und Ruderalfluren fielen folgende vorgefundene Biotoptypen: Kies- und schotterreiche vegetationsarme Flächen; durchmischte ruderale Gras-, Kraut- und Staudenfluren; Möhren-Steinkleefluren und in geringem Umfang sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen. Die Laubgebüsche bildeten sich überwiegend aus heimischen Arten, wie Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Nicht heimische Laubgebüsche wurden von Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*) dominiert.

Die Freimachung und Beräumung des Plangebietes von der aufstehenden Bebauung und Versiegelung erfolgte – im Sinne einer die geplanten Baumaßnahmen vorbereitenden Ordnungsmaßnahme – erst im Rahmen des Planverfahrens.

#### Fauna

Ruderalfluren unterschiedlicher Sukzessionsstadien kommt eine Bedeutung als Nahrungsbiotop für Schmetterlinge, Heuschrecken und Laufkäfer zu. Verbreitete Arten der Stadtbrachen sind darüber hinaus insbesondere Kaninchen, Fuchs und Feldmaus.

Da die aufstehende Bausubstanz vollständig beseitigt wurde (Ausnahme: kleines Technikgebäude an der Gehrenseestraße / Ecke Anna-Ebermann-Straße) stehen keine potenziellen Lebensstätten für geschützte Gebäudebrüter oder geschützte Fledermäuse (Brutstandorte bzw. Quartiere) zur Verfügung.

### III.3.2.2.2 Umweltauswirkungen der Planung

#### Vegetation

Die Umsetzung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts führt zum Verlust von ca. 25.000 m<sup>2</sup> Ruderalfluren, ca. 9.000 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und Bäumen. Nach § 26 a NatSchG Bln geschützte Biotope sind durch die Umsetzung nicht betroffen.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer 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. Eine Beseitigung ist nur ausnahmsweise nach den Regelungen des § 5 Abs. 1 BaumSchVO zulässig, etwa wenn anderenfalls eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen

verwirklicht werden könnte oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt würde.

Weil der Bebauungsplan 11-35 eine Angebotsplanung ohne konkrete Vorhabenbindung vorsieht, ist gegenwärtig nicht einschätzbar, ob und in welchem Umfang ggf. eine Beseitigung geschützter Bäume erforderlich sein könnte. Einzig der Verlust eines Straßenbaumes im Bereich der geplanten Anbindung an die Anna-Ebermann-Straße kann als sicher vorausgesetzt werden. Deshalb kann auch die Ermittlung eines insgesamt notwendigen Ausgleichserfordernisses nicht auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Ein Ausgleich für die Verluste von geschützten Bäumen ist im konkreten Einzelfall nach § 6 BaumSchVO zu ermitteln und zu vollziehen (Ersatzpflanzungen und zweckgebundene Ausgleichsabgabe). Die BaumSchVO gilt unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans. Zusätzliche planungsrechtliche Regelungen sind daher nicht erforderlich.

### Fauna

Lebensstätten oder Nahrungshabitate geschützter Tiere sind von der Planung nach gegenwärtigem Stand nicht mehr betroffen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 11-35 VE sind jedoch, wie zuvor in einer avifaunistischen Untersuchung (Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe April 2007) ermittelt, sieben Brutstandorte von gebäudebrütenden Vögeln verloren gegangen. Im Gutachten wurde als Ersatzmaßnahme dafür die Anbringung von 35 Nistkästen (Halbhöhlentyp) an den neu zu errichtenden Gebäuden vorgeschlagen. Unter dieser Maßgabe wurde von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E eine Befreiung durch Bescheid erteilt. Da das Vorhaben nicht durchgeführt wurde, konnte die Anbringung der vorgesehenen Nistkästen bislang nicht erfolgen. Es wurde die Verpflichtung dazu in den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag mit dem jetzigen Grundstückseigentümer aufgenommen.

Sofern darüber hinaus im Zuge der konkreten Realisierung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannter Bauvorhaben Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) berührt werden sollten, sind diese vorrangig zu vermeiden, beispielsweise durch eine Bauausführung außerhalb der Brutzeiten von geschützten Vögeln und durch eine ökologische Baubegleitung. Falls die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, ist ggf. – unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – ein naturschutzrechtliches Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG für einzelne Baumaßnahmen durchzuführen, in dessen Rahmen konkrete Auflagen oder ausgleichende Maßnahmen festgelegt werden können.



### III.3.2.3 Schutzgut Boden und Grund- / Oberflächenwasser

#### III.3.2.3.1 Bestand und Bewertung

##### Boden

Das Plangebiet gehört zur geologischen Einheit des Barnim. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich laut Umweltatlas Berlin (Karte „Bodenarten 2005“) im Ober- und Unterboden Mittel- und Feinsande sowie mittelhmiger Sand, zudem eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden. In der Karte „Bodengesellschaften 2005“ des Umweltatlases werden Lockersyrosem, Regosol (Sand) und Pararendzina angegeben.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet im oberflächennahen Bereich keine natürlichen Böden mehr vorkommen. Laut Gutachten zur „Untersuchung der Medien Bausubstanz, Boden und Grundwasser“ (Dr. Erwin Weßling GmbH 2003) wurden über Decksanden und Geschiebelehm Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,7 und 2,0 Metern festgestellt. Der Versiegelungsgrad im Bestand betrug zum Zeitpunkt der Durchführung der überschlägigen Umweltvorprüfung ca. 66 %.

##### Bodenbelastungen, Bodenverunreinigungen

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen) war wegen der gewerblichen Vornutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unter der Nr. 9334 als altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Die Eintragung in das Bodenbelastungskataster (BBK) wurde nunmehr aufgehoben (Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes an den Eigentümer / Investor vom 04.09.2013), da aufgrund der in den nutzungsrelevanten Bereichen durchgeführte Bodenuntersuchungen keine grundwassergefährdenden Bodenverunreinigungen ermittelt wurden. Zur orientierenden Überprüfung der geplanten Wohnnutzung waren Oberflächenmischproben entnommen und untersucht worden. Bei der Untersuchung sind keine Überschreitungen der Prüfwerte für Wohnen festgestellt worden. Das Umwelt- und Naturschutzamt hat mitgeteilt, dass es gegen die geplante Wohnnutzung keine Einwände gibt. Die untersuchte Fläche wird mit folgender Bemerkung vom Altlastenverdacht befreit: Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Grundstück altlastenfrei, kleinräumige bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden.

Der Grundstückseigentümer hat sich im städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin dazu verpflichtet, den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln zu lassen und Bodensanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen in dem gutachterlich festgelegten Umfang zu seinen Lasten durchzuführen. Die genannten Untersuchungen sind wie oben dargelegt inzwischen erfolgt.

### Grund- und Oberflächenwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Umweltatlas (Karte „Flurabstand des Grundwassers 2009“) ganz überwiegend zwischen 20 und 30 m, nur im Bereich Gehrenseestraße / Ecke Anna-Ebermann-Straße liegt er zwischen 10 und 15 m. Aufgrund der bindigen Deckschichten aus Geschiebemergel handelt es sich um einen gespannten Grundwasserleiter.

Es sind oberflächennahe Grundwasservorkommen als Schichtwasserleiter ausgebildet, deren Wasserführung saisonal und niederschlagsbedingt stark schwankt (Dr. Erwin Weßling GmbH 2003). Der oberste Horizont weist einen Flurabstand zwischen einem und drei Metern auf bei einer nach Südwesten gerichteten Fließrichtung. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters wird laut Umweltatlas (Ausgabe 1993) als gering eingestuft.

Die Infiltration von Niederschlagswasser ist im Bestand aufgrund der bestehenden Versiegelung und der bindigen Bodenstruktur als eingeschränkt einzustufen.

Die z.T. auch mit anthropogenen Bestandteilen vermengten Fein- und Mittelsande, die im Rahmen von Bodenuntersuchungen oberflächennah teilweise bis 2,0 m Tiefe angetroffen wurden, besitzen einen mittleren Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$  von ca.  $1 \times 10^{-5}$  m/s). Der darunter folgende Geschiebemergel, der bis  $> 7$  m Tiefe vorzufinden ist, besitzt einen geringen Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert von  $1 \times 10^{-7}$  bis  $10^{-8}$  m/s). Eine örtliche Versickerung von auf Verkehrsflächen und Dachflächen anfallendem Regenwasser ist aufgrund dieser vorgefundenen Untergrundverhältnisse zukünftig nicht möglich.

Es liegen geringfügige Kontaminationen der oberflächennahen (bis 5 m) Schichtwasserleiter durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vor (Dr. Erwin Weßling GmbH 2003). Eine Gefährdung anderer relevanter Schutzgüter, insbesondere des tiefer liegenden ( $> 10$  m) ersten Grundwasserleiters ist daraus jedoch nicht abzuleiten, da es sich hier einerseits um einen geogen geschützten Grundwasserleiter handelt und andererseits das Grundstück außerhalb der Trinkwasserschutzzonen liegt.

### III.3.2.3.2 Umweltauswirkungen der Planung

#### Boden

Das Plangebiet wurde in Vorbereitung der Baumaßnahmen praktisch vollständig beräumt und entsiegelt. Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Neubebauung werden Flächen teilweise erneut versiegelt.

Tab. 3: Maximal mögliche Versiegelung nach den Festsetzungen des B-Plans

| <b>Nutzung nach B-Plan</b>  | <b>Gesamtfläche</b>         | <b>Versiegelte Fläche</b><br>(GR § 19 (2) + 19 (4) BauNVO) | <b>Anteil Versiegelung</b> |
|-----------------------------|-----------------------------|--|----------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 65.800 m <sup>2</sup>       | 32.355 m <sup>2</sup>                                      | 49 %                       |
| Straßenverkehrsflächen      | 10.240 m <sup>2</sup>       | 10.240 m <sup>2</sup>                                      | 100 %                      |
| Verkehrsfl. bes. Zweckbest. | 9.650 m <sup>2</sup>        | 9.650 m <sup>2</sup>                                       | 100 %                      |
| Grünflächen                 | 1.860 m <sup>2</sup>        | 0 m <sup>2</sup>   | 0 %                        |
| <b>Insgesamt</b>            | <b>87.550 m<sup>2</sup></b> | <b>52.245 m<sup>2</sup></b>                                | <b>60 %</b>                |

Die Tabelle stellt im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ die nach den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung höchstens zulässige Versiegelung im Plangebiet dar. Dabei wird unterstellt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO sowie die Möglichkeit, diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO (für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sowie für Nebenanlagen) um bis zu 50 % zu überschreiten, jeweils vollständig ausgeschöpft wird. Dies wird voraussichtlich nicht der Fall sein. Weiterhin wird unterstellt, dass die Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu jeweils 100 % versiegelt werden. Auch dies wird voraussichtlich nicht der Fall sein. Exakte Werte könnten jedoch erst nach Abschluss aller Baumaßnahmen ermittelt werden.

Deutlich wird, dass der Anteil der versiegelten Flächen auch nach dem „Worst-Case-Szenario“ unter einem Versiegelungsanteil von 66 % liegen wird, wie er vor Beginn der Planung vorlag. Dies hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Auch die Beseitigung und die ordnungsgemäße Entsorgung der bestehenden Gebäude und eventueller singulärer Bodenverunreinigungen wirken sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Zur Erfüllung der Anforderungen gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz und seiner Verordnungen ist gegebenenfalls ein lokaler Bodenaustausch durchzuführen. Nach Bebauung und Durchführung notwendiger Sanierungen sowie Nachweis der Bodenwerte für Wohnbebauung bzw. kleingärtnerische Nutzung kann die Fläche endgültig vom Altlastenverdacht befreit werden.

#### Grund- und Oberflächenwasser

Da der Versiegelungsgrad reduziert wird, ist von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt auszugehen. Eine örtliche Versickerung von auf Verkehrsflächen und Dachflächen anfallendem Regenwasser ist aufgrund der vorgefundenen Untergrundverhältnisse nicht möglich. Daher wird eine Ableitung des Regenwassers durch öffentliche Regenwasserkanäle in der Anna-Ebermann-Straße und Gehrenseestraße erforderlich. Als Vorfluter dient der Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben.

Die quantitativen und qualitativen Auswirkungen der Regenwassereinleitung auf die Gewässer sind jeweils von den örtlichen Gegebenheiten abhängig. Mit einer quantitativen Beschränkung der Einleitung ist nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe aufgrund der Größe des vorhandenen Regenwasserkanals nicht zu rechnen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der geringen Verkehrsmengen auf den Verkehrsflächen nur mit einer geringen Verschmutzung des einzuleitenden Regenwassers von den Dachflächen und den Verkehrsflächen zu rechnen. Eine Berechnung des vom ehemaligen Vorhabenträger beauftragten Fachbüros anhand des ATV-DVWK-Merkblatts M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hat ergeben, dass für die Dachflächen und Verkehrsflächen eine Regenwasserbehandlung nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der qualitativen Auswirkungen der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen, dass in Mündungsnähe des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens in den Rummelsburger See im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans XVII-9 bereits eine Fläche von 1,27 ha für die Errichtung einer Niederschlagswasserreinigungsanlage gesichert wurde. Mit dieser Anlage wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der stofflichen Belastung der nachfolgenden Oberflächengewässer geleistet.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann teilweise für den außerhäuslichen Gebrauch genutzt werden.

In Bezug auf die Grundwasserqualität kann von einem unveränderten Zustand ausgegangen werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### III.3.2.4 Schutzgut Klima

#### III.3.2.4.1 Bestand und Bewertung

Nach Aussagen des Umweltatlas (Karte „Klimafunktionen 2001“) befindet sich das Plangebiet in gut durchlüftetem Siedlungsraum mit überwiegend geringer bis keiner bioklimatischen Belastung. Im Norden schließen Grün- und Freiflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung an. Nordwestlich befinden sich offene Siedlungsräume mit hohem Durchgrünungsgrad und klimarelevanter Unterstützung der Kaltluftströmung.

#### III.3.2.4.2 Umweltauswirkungen der Planung

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bebauung des Gebiets wirkt sich durch ihre offene Bauweise und die festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen nicht erheblich auf das Schutzgut Klima aus.

Nutzungen mit einem besonders hohen Energiebedarf oder wesentlichen klimatischen Auswirkungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind alle Nutzungen im Plangebiet für mittel- und unmit-

telbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet.

Da der Bebauungsplan 11-35 eine Angebotsplanung ohne konkreten Projektbezug vornimmt, sind explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EneV 2009).

Die genannten Gesetze und Verordnungen sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Außerdem ist zu bedenken, dass diese Regelungen gegenwärtig einem fortlaufenden Anpassungs- und Erneuerungsprozess unterliegen. Bei detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan besteht daher die Gefahr, dass diese bereits in wenigen Jahren hinter die dann geltenden neuen gesetzlichen Regelungen zurückfallen könnten. Deshalb soll es dem Bauherrn überlassen bleiben, wie er im Einzelfall die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Energieeinsparung erfüllt.

Grundsätzlich ist eine kompakte, innerstädtische bauliche Nutzung im Hinblick auf den effizienten Energieeinsatz einer stark aufgelockerten, dispers in der Fläche verteilten Bebauung vorzuziehen. Ein positiver Beitrag zum Lokalklima wird durch die Festsetzung von Laub- und Obstbaumpflanzungen (TF 4 u. 5), Flächen zum Anpflanzen (TF 3) und zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten (TF 6) im allgemeinen Wohngebiet geleistet.

### III.3.2.5 Schutzgut Landschaft

#### III.3.2.5.1 Bestand und Bewertung

Da die inzwischen erfolgte Beräumung des Plangebiets in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Planverfahren steht, ist als Ausgangspunkt für die Bewertung des Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft der Zustand vor Abriss der aufstehenden Bausubstanz anzusetzen. Das Gebiet war gekennzeichnet durch seine ehemals gewerbliche Nutzung mit flachen Lagerhallen, Verkehrsflächen und weiteren versiegelten Bereichen. Die frühere randstädtische Lage ist durch das Umfeld nicht mehr wahrnehmbar. Die Nachbarschaft weist eine heterogene Bebauungsstruktur auf, wodurch eine erkennbare stadträumliche Einordnung des Plangebietes fehlt. Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums leidet durch die teilweise hohe Einfriedung des Grundstücks sowie durch die das Straßenbild prägende Fernwärmeleitung. An der Grundstücksgrenze zur Wartenberger Straße 34-38c sowie entlang der Anna-Ebermann-Straße existiert ein weitgehend zusammenhängender Gehölzbestand, der positiv zu bewerten ist.

### III.3.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung

Auf Grund der Planung wird eine zuvor intensiv bebaute und versiegelte Gewerbebrache, welche Grün- und Freiflächen praktisch nur als Restflächen zwischen den baulich genutzten Bereichen aufwies, grundlegend städtebaulich neu geordnet. Im Bebauungsplan werden entlang aller öffentlichen Straßen grüne Vorgartenbereiche festgesetzt (Baumpflanzungen, Flächen die gärtnerisch anzulegen sind). Damit wird eine angemessene Gestaltqualität und Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums gesichert. Daneben werden private Gärten mit individuell gestalteten Grünflächen entstehen, in denen teilweise eine Mindestbepflanzung mit Obstbäumen gesichert ist (mind. ein Baum je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Die stadträumliche Barrierewirkung einer großen, bislang unzugänglichen Fläche wird aufgehoben. Im Vergleich zum Ausgangszustand sind erhebliche Verbesserungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

### III.3.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### III.3.2.6.1 Bestand und Bewertung

##### Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Für den beplanten Bereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin keine Baudenkmale, Denkmalbereiche, Garten- sowie Bodendenkmale. Gemäß einem Hinweis des Fachgebiets Archäologische Denkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplans 11-35 und seinem Wirkungskreis sowie in unmittelbarer Nähe ur- und frühgeschichtliche Fundstellen (in Form von Lesefunden aus den Jahren 1938 und 1943) mit den Ortsaktennummern 1311 und 1312.

##### Erholung

Das Plangebiet ist im Bestand für die Erholungsnutzung ohne Funktion. Es weist keine für den Menschen nutzbaren Grün- und Freiflächen auf.

#### III.3.2.6.2 Umweltauswirkungen der Planung

##### Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Das Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin weist darauf hin, dass gemäß § 3 Abs. 1 DSchG Bln nach Entdeckung eines Bodendenkmals die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist. Das Landesdenkmalamt Berlin empfiehlt, noch vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen in dem vorgesehenen Bereich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (mind. dreißig Werktagen) das geplante Vorhaben anzuzeigen und damit der Archäologischen Denkmalpflege Gele-

genheit zu geben, rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen zu entscheiden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass keine Eingriffe in den Boden stattfinden, die über den neuzeitlichen Aufschüttungshorizont hinausreichen. Den Belangen der Bodendenkmalpflege wird durch entsprechende Hinweise in der Begründung (s.o.) Rechnung getragen.

#### Erholung

Öffentliche Naherholungsflächen entstehen nicht, jedoch ein öffentlicher Kinderspielplatz. Mit der Schaffung privater Grün- und Freiflächen auf einer Gewerbebrache sowie einer allgemein zugänglichen Durchwegung auf verkehrsberuhigten Straßen sind dennoch positive Wirkung auf das Schutzgut zu erwarten.

### III.3.2.7 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, den Schutzgütern des Naturhaushaltes sowie Kultur- und Sachgütern sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplan 11-35 nicht zu erwarten.

### III.3.2.8 Planungsrechtliche Bewertung des Eingriffs

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (i.S.d. § 18 BNatSchG) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall sind erhebliche Eingriffe vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 (bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE) erfolgt, nämlich im Rahmen der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Plangebiets. Das Gelände war intensiv baulich genutzt und zu etwa 66 % versiegelt. Etwa ein Drittel der Fläche war mit baulichen Anlagen überbaut, dies entspricht in etwa dem durchschnittlichen GRZ-Wert nach Bebauungsplan von ca. 0,33 (vgl. III.1., Tab. 2). Ein weiteres Drittel des Plangebietes war durch Verkehrsflächen, Lagerflächen und sonstiges versiegelt.

Nach vollständiger Umsetzung der Planung wird die Flächenversiegelung höchstens 60 % betragen und liegt damit unter dem o.g. Anfangswert. Unabhängig davon, welcher Eingriff auf Grund des vor Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Planungsrechts zulässig gewesen wäre, bleibt der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Eingriff hinter den bereits zuvor tatsächlich erfolgten Eingriffen zurück. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis liegt nicht vor. Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

Ein Ausgleich für die Verluste von Bäumen ist durch die Berliner Baumschutzverordnung sichergestellt. Darüber hinaus wird den Belangen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds – unabhängig vom Nichtbestehen eines planungsrechtlichen Ausgleichserfordernisses – durch die planungsrechtliche Absicherung von Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Freiraumgestaltung Rechnung getragen (vgl. II.3.5). Über die rein ästhetisch-gestalterische Funktionen der Pflanzmaßnahmen hinaus entstehen neue kleinflächige Lebensräume für die Fauna. Auf den Naturhaushalt, insbesondere das Mikroklima und die Lufthygiene, wirken die Pflanzmaßnahmen positiv und mindern damit die mit der Bebauung einhergehenden Belastungen.

### III.4. Soziale Auswirkungen

Da der Bebauungsplan 11-35 nicht an konkrete Vorhaben gebunden ist, ist die Zahl der voraussichtlich entstehenden Wohnungen nicht exakt abschätzbar. Nach dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept mit Parzellierung kann jedoch von etwa 140 Wohneinheiten (WE) in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) ausgegangen werden. Angenommen wird ferner eine durchschnittliche Belegung mit drei Einwohnern je WE.

Daraus ergibt sich ein Bedarf an etwa 18 Plätzen in Kindertagesstätten und etwa 25 Grundschulplätzen.<sup>10</sup> Der Bedarf an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen lässt sich mit etwa 9 Plätzen beziffern.<sup>11</sup> Für ungedeckte Kernsportflächen liegt der ermittelte Flächenbedarf bei ca. 1.050 m<sup>2</sup>, für gedeckte Sportflächen bei ca. 140 m<sup>2</sup>.<sup>12</sup> Aus diesen Größenordnungen ergibt sich nicht unmittelbar eine Notwendigkeit für zusätzliche Maßnahmen in diesen Bereichen.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für Hohenschönhausen-Süd führt zur Abschätzung der Auswirkungen von Neubauvorhaben aus, dass ein großer Anteil der Zuzüge in die Neubauvorhaben aus dem Mittelbereich selbst erfolgen und daher nicht zu einer tatsächlichen Einwohnerzunahme führen dürfte. Es wird angenommen, dass dieser Wert bei etwa 50 % liegt. Eine solche Entwicklung bewegt sich im Rahmen der Prognosewerte aus der gesamtstädtischen Einwohnerprognose, die daher in der BEP auch für die Ermittlung von Bedarfswerten für nachgeordnete Infrastruktureinrichtungen herangezogen wird.

Das Plangebiet ist dem Schuleinzugsbereich 1122 zugeordnet. Grundschule im Einzugsbereich ist die Martin-Niemöller-Grundschule (Am Breiten Luch 5). Kindertagesstätten in diesem Einzugsbereich befinden sich in der Anna-

---

<sup>10</sup> 420 EW x 1 % Jahrgangsstärke x 6 Jahrgänge, Versorgungsgrad Kita 70 %, Grundschule 100 %

<sup>11</sup> 420 EW x 1 % Jahrgangsstärke x 19 Jahrgänge, Versorgungsgrad 11,4 %

<sup>12</sup> Richtwerte für ungedeckte Sportflächen 2,5 m<sup>2</sup> / EW, gedeckte Sportflächen 0,34 m<sup>2</sup> / EW



Ebermann-Str. 25 (Integrations-Kita in freier Trägerschaft, 197 Plätze gem. BEP) und der Matenzeile2/4 (Eigenbetrieb NordOst, 120 Plätze).

Es ist davon auszugehen, dass die Grundschulversorgung durch bestehende Einrichtungen gewährleistet werden kann. Im Bereich der ungedeckten Sportanlagen ist Hohenschönhausen-Süd zwar bereits heute insgesamt und auch in Bezug auf den Gesamtbezirk Berlin-Lichtenberg unterdurchschnittlich versorgt, dennoch kommt die Bereichsentwicklungsplanung zu dem Schluss, dass zusätzliche Standortplanungen für ungedeckte Sportanlagen nicht erforderlich sind und die Instandhaltung vorhandener Einrichtungen Vorrang hat. Bei den gedeckten Sportanlagen weist der Ortsteil eine weitaus bessere Bedarfsdeckung auf, die deutlich über dem Bezirksdurchschnitt liegt. Ein ähnliches Bild wie bei den ungedeckten Sportanlagen ergibt sich für den Bereich der Jugendfreizeitstätten. Auch hier steht der Erhalt von Einrichtungen im Vordergrund. Jugendfreizeiteinrichtungen im weiteren Umfeld befinden sich beispielsweise in der Rüdickenstraße, der Werneuchener Straße (jeweils freie Träger) und der Degnerstraße (Bezirksamt Lichtenberg). Gemäß BEP ist für Hohenschönhausen-Süd mit hoher Priorität die Errichtung einer Jugendfreizeitstätte an der Schleizer Straße geplant.

Hinsichtlich der Versorgung mit Plätzen in Kindertagesstätten ist in Anbetracht der vorhandenen Platzkapazität im Sozialraum 11 und der derzeit belegten Plätze davon auszugehen, dass eine mittelfristige Bedarfsdeckung gegeben ist. Zu berücksichtigen ist jedoch zum einen, dass in einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in den ersten Jahren von einem relativ hohen Anteil junger Familien auszugehen ist, wodurch ein erhöhter Bedarf an Kita-Plätzen entstehen kann. Zum anderen kann sich ein entsprechendes Angebot im unmittelbaren Umfeld förderlich auf die zügige Entwicklung eines Wohngebietes auswirken. Kindertagesstätten sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Aus dem Einwohnerzuwachs im Plangebiet lässt sich der Bedarf für eine Kita nicht ableiten. Der Eigentümer der an das Plangebiet im Westen angrenzenden Flurstücke 224 und 225 plant in dem leerstehenden Gebäude die Errichtung einer Kindertagesstätte. Ein entsprechender positiver Vorbescheid wurde erteilt.

Der Bedarf an öffentlicher Kinderspielfläche in einer Größenordnung von 420 m<sup>2</sup> (1 m<sup>2</sup> / EW) kann durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ auf einer Fläche von 630 m<sup>2</sup> vollständig befriedigt werden. Hinsichtlich der allgemeinen Grünflächenversorgung ist davon auszugehen, dass jedem künftigen Bewohner private Grün- und Freiflächen unmittelbar zur Verfügung stehen werden. Öffentliche Parkanlagen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. In einer Entfernung von 1 – 2 km westlich befinden sich das Naturschutzgebiet „Fauler See“ sowie die Grünanlagen um den Obersee und den Orankesee. In nordöstlicher Richtung, etwa 2 km vom Plangebiet entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“.

Grundsätzlich wird sich die Realisierung der geplanten Wohnbebauung positiv auf den umgebenden Stadtraum auswirken, welche eine Aufwertung und

Belebung erfahren wird. Mit der Entwicklung des Wohngebiets wird die Schaffung einer sozial ausgewogenen, gemischten Bevölkerungsstruktur in Alt-Hohenschönhausen gefördert.

### **III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen**

Einnahmen oder Ausgaben sowie personelle Auswirkungen für das Land Berlin sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 gegenwärtig nicht zu erwarten.

Der Grundstückseigentümer hat sich in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg, zu Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und des öffentlichen Kinderspielplatzes sowie zu Tragung der diesbezüglichen Kosten verpflichtet. Dem Land Berlin werden in der Zukunft Kosten für die laufende Instandhaltung dieser Anlagen und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten entstehen.

## **IV. VERFAHREN**

### **IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 20.02.2007 wurde der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) die beabsichtigte Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-35 VE mitgeteilt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C teilte mit Schreiben vom 19.03.2007 mit, dass gegen die Planungsabsicht unter Beachtung von Bedingungen keine Bedenken bestehen:

- Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem FNP war zum damaligen Zeitpunkt nicht gegeben, da der FNP (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, ABl. S. 95) das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 darstellte und das geplante allgemeine Wohngebiet eine Größe von mehr als 3 ha aufweisen sollte. Die erforderliche Änderung der Darstellungen des FNP wurde in Aussicht gestellt (und ist inzwischen erfolgt, vgl. I.3.2).
- Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung gemäß § 7 Abs. 1 AGBauGB sind durch die Gehrenseestraße und die Wartenberger Straße sowie durch die Führung der Straßenbahn entlang der Wartenberger Straße betroffen. Die Frage der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie der Gehrenseestraße kann erst im weiteren Verfahren geklärt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 23.02.2007 mit, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ziel 1.0.1 des (zu diesem Zeitpunkt noch anzuwendenden) gemeinsamen Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV, vgl. I.2.3.1) unterstützt und den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

### **IV.2. Aufstellungsbeschluss**

Der damalige Grundstückseigentümer hat am 16. Februar 2007 beim Bezirk Lichtenberg von Berlin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Am 8. Mai 2007 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-35 VE für eine Teilfläche des Geländes zwischen Wartenberger Straße, Anna-Ebermann-Straße und Gehrenseestraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Althohenschönhausen beschlossen. Ferner wurde auf Grundlage des Ergebnisses der allgemeinen Umweltvorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls, s.u.) beschlossen, für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB anzuwenden sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1

BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (BA-Beschluss Nr. 6/085/2007).

Der Beschluss wurde gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 18.05.2007 auf Seite 1323 bekannt gegeben.

### **IV.3. Umweltvorprüfung / beschleunigtes Verfahren**

Mit Schreiben vom 23.03.2007 wurden acht Behörden im Rahmen der allgemeinen, überschlägigen Umweltvorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) beteiligt und um Stellungnahme bis zum 13.04.2007 gebeten.

Von allen beteiligten Behörden gingen Stellungnahmen ein, die in die abschließende Beurteilung einfließen. Die Vorprüfung des Einzelfalls gelangte zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13 a BauGB erforderlichen Voraussetzungen werden auch durch den Bebauungsplan 11-35 in allen Punkten erfüllt:

- Es handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher der Wiedernutzbarmachung brach gefallener, zuvor bereits baulich genutzter Flächen dient. Es wird eine Fläche überplant, die an öffentlichen Straßen anliegt, an bebaute Flächen angrenzt und sich innerhalb eines bebauten Siedlungsraumes befindet.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 21.500 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan fällt damit in die Fallgruppe des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, bei der eine Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen durchzuführen ist. Diese von Februar bis April 2007 durchgeführte Vorprüfung hat ergeben, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-35 VE voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Ermittlungen und Ergebnisse der Umweltvorprüfung können auch für den Bebauungsplan 11-35 in allen wesentlichen Punkten Gültigkeit beanspruchen (vgl. III.3.).
- Ein enger sachlicher, räumlicher *und* zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplanverfahren besteht nicht. Zwar grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-5f unmittelbar räumlich (an der Gehrenseestraße) an das Plangebiet 11-35 an. Ein sachlicher Zusammenhang mit der hier vorgesehenen Planung gewerblicher Bauflächen besteht jedoch nicht und auch ein enger zeitlicher Zusammenhang zu diesem noch nicht abgeschlossenen Verfahren (Aufstellungsbeschluss 16.02.1999) liegt nicht vor.

Ein enger räumlicher Zusammenhang besteht zudem zum Bebauungsplanverfahren 11-59 G. Hierbei handelt es sich um ein Verfahren nach § 9 Abs. 2a BauGB, welches im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente dienen soll. Der Plangeltungsbereich besteht aus fünf Teilflächen und umfasst u.a. die unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzenden, mit einem Ärztehaus und einem leerstehenden Bürohaus bebauten Flächen an der Wartenberger Straße. Ein sachlicher Zusammenhang zum Bebauungsplanverfahren 11-35 besteht nicht.

Da alle drei genannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein müssen, sind bei der Ermittlung der Grundfläche i.S.d. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deshalb nur die geplanten Grundflächen im Bebauungsplangebiet 11-35 anzusetzen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan auf Grund der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und örtlichen Verkehrsflächen keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer bundes- oder landesrechtlich erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

## **IV.4. Frühzeitige Beteiligungsverfahren**

### **IV.4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-35 VE fand in der Zeit vom 04.06.2007 bis einschließlich 04.07.2007 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin statt. Auf die Durchführung dieses Beteiligungsverfahrens wurde durch amtliche Anzeige am 1. Juni 2007 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Tagespiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Während der Ausstellungsdauer machten 18 Bürger von dem Angebot Gebrauch, sich durch die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes vertiefend über die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 11-35 VE informieren zu lassen. Schriftliche Äußerungen liegen von sechs Bürgern sowie einem eingetragenen Naturschutzverein vor.

Aus dem Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE.

#### **IV.4.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 21.05.2007 sind insgesamt 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter des Bezirksamtes Lichtenberg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gebeten worden. Aus dem Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergaben sich folgende Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE:

- Die Baugrenzen entlang der Gehrenseestraße und der Wartenberger Straße wurden jeweils um 5 m zur Straße hin verschoben. Somit kann die Lärm abschirmende Hausgruppenbebauung näher an die Lärmquelle herangezogen werden, wodurch größere rückwärtige, lärmgeschützte Bereiche entstehen.
- Für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Gehrenseestraße und der Wartenberger Straße wurde eine textliche Festsetzung zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen abgewandt von der Straße aufgenommen.
- Um den Charakter des Siedlungsbereichs westlich der Wartenberger Straße zu erweitern, wurde eine textliche Festsetzung zur Pflanzung eines Obstbaumes je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aufgenommen.
- Zur Gliederung von Stellplatzanlagen wurde eine textliche Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen aufgenommen.
- Die textliche Festsetzung nach § 12 Abs. 3 a BauGB wurde geändert (Beschränkung der Zulässigkeit von Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet auf Vorhaben, die im Durchführungsvertrag geregelt sind).
- Der Hinweis auf ein Bodendenkmal wurde gestrichen.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 2. Oktober 2007 die Ergebnisse der beiden Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-35 VE beschlossen. Die Ergebnisse fanden Eingang in die weitere Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, haben aber zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung geführt.

## IV.5. Behördenbeteiligung 11-35 VE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Ämter und Dienststellen des Bezirksamtes Lichtenberg wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB mit Schreiben vom 17.10.2007 aufgefordert, innerhalb eines Monats zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE Stellung zu nehmen.

Es sind 22 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Von fünf Beteiligten liegen keine Stellungnahmen vor. Aus dem Ergebnis der Behördenbeteiligung ergaben sich folgende Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE:

- Die Kurvenradien der privaten Verkehrsflächen wurden geringfügig angepasst (+/- 0,25 m; Verzicht auf die Ausbildung zweier äußerer Kurvenradien und Festsetzung der gesamten sich aus der Verlängerung der jeweiligen äußeren Straßengrenzen ergebenden Flächen als private Verkehrsfläche).
- Die Planunterlage wurde ergänzt, angepasst und aktualisiert.
- Auf der Planzeichnung wurde der Vermerk: „Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan“ aufgenommen.

Die Ergebnisse fanden Eingang in die weitere Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, führten aber nicht zu einer Änderung der Grundzüge der Planung.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08.01.2008 das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden, der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, der Nachbarbezirke und der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## IV.6. Öffentliche Auslegung 11-35 VE

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-35 VE vom 17.01.2008 wurde in der Zeit vom 04.02.2008 bis einschließlich 05.03.2008 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (ABl. Nr. 4 / 25.01.2008, S. 167). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte außerdem am 1. Februar 2008 durch Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.01.2008 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegungsfrist nahmen sechs Bürger Einsicht in die Planunterlagen, gaben jedoch keine Stellungnahme ab. Es liegt lediglich eine schriftliche Stellungnahme von einem eingetragenen Naturschutzverein vor. Die eingegangene Stellungnahme wurde bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen.

Anregung:

Da es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine Industriebrache mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr handele, begrüße man die Planung eines Wohngebiets an dieser Stelle.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Ziele des Bebauungsplans.

Anregung:

Die Baumfällungen, die im Konflikt mit Zufahrten stünden, seien nicht einzu-sehen. Es sei sicher möglich, zumindest die Zufahrt im südlichen Teil der Anna-Ebermann-Straße weiter nach Norden zu versetzen oder so anzulegen, dass sie um die Bäume herumführe. Gerade alte Bäume und Gehölze hätten eine viel größere Leistungsfähigkeit, die durch Ersatzpflanzungen überhaupt nicht erreicht werden könne.

Abwägung:

Die Entwicklung des Plangebiets erfordert zwingend eine Erschließung von der Anna-Ebermann-Straße aus, da verkehrsbedingt nur eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten von der Gehrenseestraße bestehen. Die Lage der Wohngebietszufahrten in der Anna-Ebermann-Straße, insbesondere auch der südlichen Zufahrt ist nicht ohne weiteres disponibel, sondern korrespondiert mit dem gesamten städtebaulichen Konzept. Eine Veränderung der Lage der Wohngebietszufahrten hätte ganz erhebliche Auswirkungen für eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung. Darüber hinaus weist die Anna-Ebermann-Straße in mehreren Abschnitten einen nennenswerten Baumbestand auf, so dass die Lage der Zufahrten auch in verschiedenen anderen Bereichen mit Baumverlusten einherginge.

Anregung:

Dach- und Fassadenbegrünung würden die naturhaushaltswirksamen Flächen erhöhen und zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Dies stehe in Einklang mit den im LaPro dargestellten Zielen für Siedlungsgebiete. Aus diesem Grund fordere man, auch entsprechende Festsetzungen in die Planung aufzunehmen.

Abwägung:

Da für die vorgeschlagene Maßnahme kein städtebauliches Erfordernis besteht (Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans 11-35 VE nicht erforderlich), wird der Anregung nicht gefolgt. Der Bebauungsplan enthält mehrere grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen und der Baugebiete. Weitere Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags.



Anregung:

Begehungen zur Beurteilung der Flora und Fauna sollten nicht allein Ende März / Anfang April stattfinden, sondern zu Jahreszeiten, an denen eine ernsthafte Begutachtung der Flora und Fauna möglich sei. Da im Plangebiet zumindest Nahrungsbiotope, wenn nicht gar vollständige Lebensräume für bestimmte Schmetterlinge, Heuschrecken, Immen und Laufkäfer bestünden, sollte das Vorhandensein dieser Insekten auch überprüft werden. Dies sei notwendig, um Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des Lebensraums treffen zu können.

Abwägung:

Im Rahmen der Begehungen bestanden keine offensichtlichen Indizien für das Vorkommen geschützter Arten. Eine vertiefende Begutachtung des Plangebiets auf das Vorhandensein von Insekten wurde von den im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligten Behörden nicht gefordert. Daher wurde vom Vorhabenträger nach der Vorprüfung des Einzelfalls mit den Abrissarbeiten und der Beräumung des Areals begonnen, womit eine weitere Überprüfung nunmehr gegenstandslos geworden ist.

Anregung:

Die vorgefundenen Nistgelegenheiten für Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Haustaube müssten nach Fertigstellung der Planung wiederhergestellt werden.

Abwägung:

In der avifaunistischen Untersuchung wurde vorgeschlagen, den Verlust von sieben Brutstandorten im Verhältnis 1 : 5 zu kompensieren. Unter der Maßgabe verschiedener Nebenbestimmungen, wie der Errichtung von 35 künstlichen Nisthilfen, wurde am 05.06.2007 von SenStadt I E die Befreiung durch Bescheid erteilt. Eine der Nebenbestimmungen beinhaltet, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen, in jedem Fall rechtzeitig vor Beginn der übernächsten Brutperiode, d.h. spätestens bis Ende Februar 2010, für die entfernten Niststätten an geeigneter Stelle an den neu zu errichtenden Gebäuden der erforderliche ökologische Ersatz in Form von 35 künstlichen Nisthilfen anzubringen ist.

Ergebnis:

Aus dem Abwägungsergebnis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergeben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 11-35 VE.

#### **IV.7. Beschlussfassung 11-35 VE**

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat am 01.04.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-35 VE in der sich aus dem Abwägungsergebnis ergebenden Fassung einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Außerdem hat das Bezirksamt beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.04.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-35 VE vom 17.01.2008 einschließlich Begründung beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-35 VE entschieden.

#### **IV.8. Anzeigeverfahren 11-35 VE**

Im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-35 VE nicht beanstandet. Die von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegebenen Hinweise wurden beachtet bzw. erfüllt und in die Begründung und den Durchführungsvertrag eingearbeitet.

#### **IV.9. Umstellung auf konventionelles Verfahren**

Da sich der damalige Vorhabenträger im Anschluss an Beschlussfassung und Anzeigeverfahren nicht mehr in der Lage sah, sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten, konnte eine Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Rechtsverordnung nicht erfolgen. Das Verfahren ruhte zunächst.

Zur Mitte des Jahres 2012 erfolgte ein Eigentümerwechsel. Der neue private Grundstückseigentümer beabsichtigt weiterhin die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung.

Seitens des Grundstückseigentümers besteht die Absicht, die künftigen Bauflächen nach Herstellung der Erschließungsanlagen an unterschiedliche Einzelerwerber oder Bauträger zu veräußern, welche dann jeweils eigenständig Bauvorhaben auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans verwirklichen können. Weder künftige Bauherren noch konkrete Realisierungszeiträume stehen gegenwärtig fest. Deshalb und wegen der Vielzahl zu erwartender späterer Grundstückseigentümer kommt die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nicht mehr in Betracht.

Aus diesem Grund hat das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 26. Juli 2012 beschlossen, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 11-

35 VE auf ein konventionelles Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung 11-35 umzustellen (ABl. Nr. 28 / 06.07.2012, S. 1143). Der Geltungsbereich und dessen Beschreibung wurden nicht verändert. Das Bebauungsplanverfahren wird weiterhin im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

#### **IV.10. Behördenbeteiligung 11-35**

Da mit dem Eigentümerwechsel und dem geänderten städtebaulichen Konzept wesentliche Planänderungen einhergegangen sind, waren die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Diese wurden deshalb mit Schreiben vom 19.11.2012 dazu aufgefordert, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme zum Bebauungsplan 11-35 abzugeben. Es gingen 29 Stellungnahmen ein. In 13 Stellungnahmen äußerten die Beteiligten keine inhaltlichen Hinweise, Anregungen oder Bedenken bzw. sahen sich in ihren Belangen nicht von der Planung berührt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Anregungen und Hinweise sowie die dazugehörige Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung aufgeführt:

##### 1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I E 2 –

Der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans stehen keine Hinderungsgründe aufgrund der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegen.

##### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

##### 2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VII B 43 –

Zum Bebauungsplanentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht bei Beachtung der Empfehlungen des Verkehrsgutachtens vom 21.09.2012 keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Gehrenseestraße am Knoten mit der Anna-Ebermann-Straße ist eine kurze Linksabbiegefahrspur in Kombination mit einer Aufstellfläche für Fußgänger als Querungshilfe herzustellen. Des Weiteren müssen die Anpassung der Radverkehrsanlagen sowie die Aufweitung der Anna-Ebermann-Straße im Einmündungsbereich zur Gehrenseestraße erfolgen.

Sowohl die baulichen Anpassungsleistungen insbesondere am Knotenpunkt Gehrenseestraße / Anna-Ebermann-Straße als auch die Markierungs- und Beschilderungspläne sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen und die Durchführung im Vorfeld der Grundstücksbebauung zu regeln.

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die empfohlenen Maßnahmen sind – in Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt – Gegenstand des mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

### 3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VIII D 25 –

Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus dem Planmaterial nicht hervorgeht, ob und inwieweit die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet gesichert ist.

Sofern die Entwässerung über anliegende Regenwasserkanäle quantitativ nicht gewährleistet werden kann, wird die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen.

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich sind Abstimmungen zwischen SenStadtUm, den Berliner Wasserbetrieben (BWB) und dem vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachplanungsbüro erfolgt.

Die geplanten Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Zuständigkeit für die Anlagen zur Regenentwässerung geht nach Fertigstellung an die BWB über.

Da der Boden für eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet ist, ist vorgesehen, das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Dachflächen der geplanten Hausgruppen vollständig und die Dachflächen der geplanten Einzel- und Doppelhäuser überwiegend (80 %) ebenfalls an diese Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Der Einleitpunkt aus dem Einzugsgebiet ist das Papenpfehlbecken, welches Teil des Mahrzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens ist und seitens der BWB als Hochleistungssedimentationsbecken ertüchtigt werden soll.

Die BWB haben als späterer Betriebsführer kein Interesse an einem separaten hydraulischen oder stofflichen Rückhalt am Einleitpunkt aus dem Baugebiet in das bestehende Netz. Es wird davon ausgegangen, dass das Regen-

wassernetz die Einleitmengen der Straßenflächen ungedrosselt aufnehmen kann.

Die Baugrundstücke erhalten, sofern hier ein Regenwasserrückhalt erforderlich wird, im Rahmen des Antrages auf Einleitung eine entsprechende Auflage seitens der BWB. Dies ist individuell seitens des jeweiligen Bauherrn zu regeln.

Ferner ist davon auszugehen, dass das auf den unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann. Ggf. können auf einzelnen Grundstücken dezentrale Anlagen zur Regenwasserrückhaltung (Mulden, Rigolen) erforderlich werden.

Der Grundstückseigentümer hat sich in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin zur Durchführung aller erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Über die Entwässerung ist eine gesonderte Vereinbarung mit den Berliner Wasserbetrieben zu schließen. Darüber hinausgehende planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich.

An der Ecke Anna-Ebermann-Straße / Gehrenseestraße wies der Bebauungsplanentwurf bislang eine private Grünfläche aus. Wie in der Begründung dargelegt, sollte diese Fläche für eine Anlage zur Niederschlagsrückhaltung und –versickerung freigehalten werden, deren Erfordernis im weiteren Verfahren geprüft werden sollte. Nach der dargestellten Entwässerungskonzeption ist eine solche Anlage nicht erforderlich. Auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird deshalb verzichtet. Stattdessen wird die Fläche in das allgemeine Wohngebiet WA 8 einbezogen.

**Eine Planänderung ist erforderlich:**

Verzicht auf die private Grünfläche, stattdessen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA 8).

4.1 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 31 –

Es sollte geprüft werden, ob und inwieweit im WA 1 und WA 8 die beabsichtigten textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Lärm nicht durch „lärmrobustere Regelungen“ im Planentwurf unterstützt werden könnten.

Hierbei ist insbesondere die offene Bebauung in Verbindung mit Hausgruppen zu hinterfragen, da geschlossene Bauweisen eine bessere Abschirmfunktion ausüben können.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt.

Wie die gutachterliche Immissionsprognose belegt, wird bereits durch die Festsetzung von Hausgruppen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 8 eine erhebliche Schallimmissionsminderung für die durch die Bebauung abgeschirmten Bereiche erreicht. Für die von der jeweiligen Straße abgewandten Fassaden im WA 1 und WA 8 können die Orientierungswerte der

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) weitestgehend eingehalten werden. Im WA 8 sind hier am Tage Werte zwischen 51-54 dB (A) und in der Nacht zwischen 42-45 dB (A) zu verzeichnen, mithin keine Orientierungswertüberschreitung. Für die rückwärtigen Fassaden des WA 1 wurden Tageswerte von 54-55 dB (A) und Nachtwerte von 46-47 dB (A) ermittelt. Daraus folgt hier eine maximale Überschreitung um 2 dB (A) in der Nacht.

Mit einer vollständig geschlossenen Bebauung könnte zwar noch eine geringfügig größere Abschirmwirkung erfolgen, eine geschlossene Bauweise soll dennoch aus städtebaulichen Gründen nicht festgesetzt werden.

Bei einer geschlossenen Bauweise entstünde im WA 1 ein Bebauungsriegel von nahezu 150 m Länge, im WA 8 sogar von 225 m Länge. Eine derartige Bebauung würde sich städtebaulich keinesfalls in die ansonsten eher kleinteilig geplante Wohnbebauung und in die nähere Umgebung einfügen. Vielmehr würde das Plangebiet gegenüber seinem Umfeld optisch völlig abgeriegelt, anstatt sich in dieses zu integrieren. Es entstünde die Gefahr einer eintönig wirkenden Bebauung mit „lagerartigem“ Charakter. Geschlossene Bauweisen sind in der Berliner Innenstadt typisch, nicht jedoch in durchgrünt Wohngebieten, in denen die Gebäude seitliche Grenzabstände aufweisen.

Im Plangebiet soll entlang der vorhandenen öffentlichen Straßen eine aufgelockerten Hausgruppenbebauung entstehen, welche die Möglichkeit einer (wenn auch geringfügigen) gestalterischen Gliederung durch Vor- und Rücksprünge zwischen den einzelnen Zeilen sowie Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und Umfeld einschließt. Deshalb ist die Festsetzung von Hausgruppen hier städtebaulich erforderlich und adäquat.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 4.2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 31 –

Für das WA 8 sollte geprüft werden, ob durch die ergänzende Festsetzung eines Lärmschutzwalles oder ähnlicher Anlagen (vegetative Lärmschutzanlagen) in Verbindung mit den Flächen zum Anpflanzen den im Begründungsentwurf enthaltenen Ansatz des geschützten Vorgartenbereichs zusätzlich unterstützen, zumal die zu erwartenden Grundstückszuschnitte bei den nach Süden ausgerichteten Vorgärten einer starken Verlärmung ausgesetzt sind und die Zielwerte der Lärminderungsplanungsplanung nicht eingehalten werden.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt.

Ein Lärmschutzwall würde sich ebenfalls in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht nachteilig auf das Ortsbild auswirken. Um effektiv wirksam zu sein, müsste ein solcher Wall eine Höhe von mindestens etwa 4 m aufweisen und auf einer Länge von ca. 225 m weitestgehend geschlossen sein. Eine erheb-

liche Lärmabschirmwirkung würde sich dennoch nur für die Erdgeschosszone der Bebauung einstellen.

Demgegenüber stehen eine optische Abriegelung des neuen Wohngebiets entlang einer öffentlichen Straße sowie eine Verschattung der nördlich eines solchen Walles gelegenen Gärten.

Die tatsächliche Schallimmissionsminderung vegetativer Lärmschutzanlagen ist hingegen sehr gering.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise (Hausgruppen), der überbaubaren Flächen und damit nicht überbaubaren Flächen, die einen Außenwohnbereich auf der Lärm abgewandten Seite ermöglichen, und zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu den Lärm abgewandten Seiten sowie den bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile und Ausstattung mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen in Teilbereichen des Plangebietes können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 4.3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 31 –

Bei Erreichen oder Überschreiten der Stufe 1 des Lärmaktionsplans sind umfassende Überprüfungen vorzunehmen, wie eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen durch die Nutzungsintensivierung mit Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung bzw. mit Hilfe von Lärminderungsmaßnahmen vermieden werden können.

Bei sehr hohen Belastungen der Stufe 2 und einer zu erwartenden Zunahme der Lärmbelastung von  $> 0,4$  dB(A) ist eine detaillierte Überprüfung vorzunehmen, wie die Zunahme durch Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung bzw. Lärminderungsmaßnahmen soweit wie möglich abgeschwächt wird.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Verkehrsgutachten ergibt sich auf Grund der geplanten Wohnbebauung im Hauptnetz (Gehrenseestraße, Wartenberger Straße) gegenüber den vorhandenen Querschnittsbelastungen eine Zunahme um höchstens 3 %. Auf die dominierende Geräuschquelle des Straßenbahnverkehrs an der Wartenberger Straße hat das Wohnungsbauvorhaben keinen Einfluss. Eine relevante Steigerung der Schallimmissionsbelastung durch Nutzungsintensivierung ist wegen der hohen Grundbelastung somit nicht gegeben. Letztere wird ganz überwiegend durch den radialen Durchgangsverkehr verursacht.

Die Strategie der Aktionsplanung setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung. Im Bereich der Gehrenseestraße können aktive Lärminderungsmaßnahmen nicht greifen. Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr ist diese Straße als übergeordnete Straßenverbin-

derung der Stufe II dargestellt (Karte „Planung 2025“), so dass sich an ihrer Bedeutung für den Durchgangsverkehr voraussichtlich in absehbarer Zeit nichts ändern wird.

Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung auf den umliegenden Straßen oder verkehrslenkende Maßnahmen können nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen, sondern nur durch übergeordnete verkehrliche Maßnahmen.

Die Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr erfolgt sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch für zwölf ausgewählte Konzeptgebiete und acht ausgewählte Konzeptstrecken. Das Plangebiet bzw. seine anliegenden Straßen sind nicht Teil der Konzeptgebiete bzw. Konzeptstrecken und befinden sich auch nicht innerhalb der bestehenden Modellgebiete für die Lärminderung.

Zu berücksichtigen ist aber auch, dass die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung gemäß Lärmaktionsplan („Konzeptbausteine Stadtentwicklung“) mit der Strategie der Innenentwicklung und Nutzungsmischung dazu beitragen soll, die Gesamtverkehrsleistung zumindest nicht weiter ansteigen zu lassen. Kfz-Verkehre sollen möglichst vermieden und die erforderlichen Verkehre in der Stadt möglichst umweltverträglich abgewickelt werden.

Das Plangebiet ist ein innerstädtischer Standort, der durch Metro-Tram-Linien und Busverkehr sehr gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden ist. Die Entfernung zum S-Bahnhof Gehrenseestraße beträgt gut 1 km. Von hier ist eine schnelle Anbindung an das östliche Stadtzentrum (Mitte) möglich. Die Erschließung neuer Wohngebiete auf gut erschlossenen innerstädtischen Standorten trägt – im Gegensatz zur Siedlungsentwicklung im Stadtrand und in Außenbereichen, insgesamt zur Verkehrsvermeidung im Sinne der Lärmaktionsplanung bei.

Im Kapitel „Aspekte der Lärminderungsplanung bei städtebaulichen Zielsetzungen“ wird des Weiteren ausgeführt, dass eine Messung des Zieles einer „lärmarmen Stadt“ ausschließlich an den Orientierungswerten der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) häufig bedeuten würde, dass insbesondere Wohnnutzungen an Hauptverkehrsstraßen nicht möglich sind. Erforderlich sei es jedoch, die Ziele der Schaffung gesunder Lebensbedingungen durch die Vermeidung und Minimierung schädlicher Lärmeinwirkungen mit den Zielen der Nutzungsmischung und Innenentwicklung in Einklang zu bringen.

Als Lösungsansatz wird die Entwicklung geeigneter städtebaulicher Strukturen angesehen, welche die Anforderungen der „Lärmrobustheit“ einbeziehen.

„Lärmrobustheit“ bedeutet hierbei

- im engeren Sinn eine städtebauliche Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der Schall zugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft und



- im weiteren Sinn städtische Strukturen, die aufgrund ihrer „Gesamtqualitäten“ die Lärmbelastungen in einem gewissen Grad kompensieren und dadurch trotz Lärmbelastungen noch attraktiv sind.

Lärmrobustheit im engeren Sinn erfordert insbesondere

- die Berücksichtigung der Lärmbelastungen bei der Dimensionierung und Gestaltung von Straßenräumen und
- ein städtebauliches Konzept, das insgesamt eine hohe Qualität und ruhige, von den Hauptverkehrsachsen abgewandte Bereiche ermöglicht.

Diesen Anforderungen an die „Lärmrobustheit“ wird durch die Planung Rechnung getragen. Wie oben dargelegt, werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Lärmabschirmung durch Hausgruppen, Grundrissbindung) sowie die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109 gemäß den schallgutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen und die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Teilbereichen die Voraussetzungen für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Die innere Gebietserschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Da hier nur Schrittgeschwindigkeit zulässig sein wird, wird Durchgangsverkehr vermieden und die verkehrsbedingte Lärmbelastung auf ein Minimum reduziert.

Es entsteht ein aufgelockertes, durchgrüntes Wohnquartier mit schallabgeschirmten Bereichen, welches trotz bestehender Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner attraktiv sein wird.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 4.4 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 31 –

Südlich des B-Plan-Gebietes erstreckt sich ein ausgedehntes Gewerbegebiet, das u.a. genehmigungsbedürftige Anlagen beherbergt, deren Betriebszeit teilweise auch die Nacht umfasst.

Die o. g. schalltechnische Untersuchung nennt zwar in der Aufgabenstellung auch die Untersuchung von gewerblichen Geräuschimmissionen, macht dazu aber im Weiteren keine Aussagen.

Die Rücksprache mit dem Gutachter hat ergeben, dass er die gewerblich verursachten Geräuschimmissionen für unbedeutend hält. Die vorhandene Tankstelle wurde nach seinen Aussagen überschlägig untersucht. Das Ergebnis war, dass die Geräuschimmissionen im Plangebiet keine Relevanz erlangen.

Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zu den genehmigungsbedürftigen Anlagen erscheinen die Annahmen des Gutachters plausibel. Allerdings würde eine weitergehende Untersuchung der aktuellen und unmittelbar in Planung befindlichen Nutzungen die verbleibenden Unsicherheiten ausräumen. Es ist daher zu empfehlen, die Annahme der Irrelevanz der gewerbli-

chen Geräuschimmissionen zu plausibilisieren und in diesem Zuge auch zu überprüfen, ob Planungen für zurzeit ungenutzte Gewerbeflächen Konfliktpotential in Bezug auf den Bebauungsplan enthalten.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wurde gefolgt (s.u.).

Das südlich der Gehrenseestraße gelegene Gebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Wie unter Punkt I.2.2.1 zur stadträumlichen Einordnung erläutert, ist dieses Gebiet aber keinem Gebiet der Baunutzungsverordnung zuordenbar. Die vorhandenen Nutzungen müssen bereits Rücksicht auf die vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen nehmen, aber auch auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Gebiet selbst, wie die Wohnnutzung (Obdachlosenheim) und die selbständigen Büronutzungen.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XXII-5f sollen diese Grundstücke als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf der Grundlage einer Lärmkontingentierung gegliedert werden muss, um die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Gebiet selbst und angrenzend nicht in unzumutbarer Weise zu beeinträchtigen.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans XXII-5f sind Vorhaben auf den in Rede stehenden, südlich der Gehrenseestraße gelegenen Grundstücken auch hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet u.a., dass sich Vorhaben nach der Art ihrer Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen und dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen.

In der näheren Umgebung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen befinden sich bereits Wohnnutzungen, konkret östlich der Anna-Ebermann-Straße und der Bennostraße sowie an der Ecke Gehrensee- / Wollenberger Straße (Obdachlosenheim.), welche schon bislang bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte und ob dabei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt worden wären, zu berücksichtigen gewesen wären.

Im Rahmen einer weiteren schallgutachterlichen Bewertung zum Bebauungsplan 11-35<sup>13</sup> wurden die möglichen Auswirkungen künftiger gewerblicher Entwicklungen geprüft.

Zunächst wurde ermittelt, wie hoch die Schallemissionen eines gewerblichen Vorhabens sein dürften, damit es sich unter den vorgenannten Voraussetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte. Als Kriterium für die Beurteilung eines Einfügens ohne erhebliche Konflikte und unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

---

<sup>13</sup> Kötter Beratende Ingenieure GmbH: Immissionsprognose „Schall“ zum geplanten Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern im B-Plangebiet 11-35 an der Gehrenseestraße in 13053 Berlin, 2. Nachtrag, Berlin, 13.05.2013

wurde gutachterlicherseits vorausgesetzt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung an der Benno- und Gehrenseestraße eingehalten werden.

Im Ergebnis wurde erstens festgestellt, dass künftige gewerbliche Vorhaben ein Emissionskontingent von  $L_{EK, Tag} = 55 \text{ dB (A)}$  und  $L_{EK, Nacht} = 40 \text{ dB (A)}$  für die Gesamtfläche nicht überschreiten dürften.

Zweitens wurde festgestellt, dass ein Immissionseintrag ausgehend von künftigen gewerblichen Vorhaben südlich der Gehrenseestraße bei Einhaltung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte an der vorhandenen Wohnbebauung an der Benno- und Gehrenseestraße nicht zu einer Erhöhung der Schalleinträge im Bebauungsplangebiet 11-35 führt.

Das bedeutet, dass die Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 für künftige Vorhaben auf den in Rede stehenden Flächen südlich der Gehrenseestraße nicht zu zusätzlichen Einschränkungen führt, welche über das Maß hinausgehen, welches bereits jetzt im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung zu beachten gewesen wäre.

Ferner bedeutet dies, dass eine gewerbliche Nutzung, die unter Beachtung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung verträglich wäre, auch mit der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 verträglich wäre.

Insgesamt sind die gewerblichen Lärmemissionen gegenüber dem dominierenden Verkehrslärm an der Gehrenseestraße nach gutachterlicher Auffassung als vernachlässigbar anzusehen.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 5. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung – III B 12 –

Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-35 bestehen keine Bedenken.

Die vorliegenden verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigen die Ist-Situation. Bei der baulichen Ausformung der vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser wird jedoch darum gebeten, auch die potenziellen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der südlich der Gehrenseestraße angrenzenden gewerblichen Bauflächen und die hier zulässigen Emissionen zu berücksichtigen.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen gewerblichen Lärmemissionen werden schallgutachterlicherseits als gegenüber dem dominierenden Verkehrslärm an der Gehrenseestraße vernachlässigbar eingeschätzt. Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung sind entlang dieser Straße keine Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sondern nur Hausgruppen, welche eine wesentliche

Schall abschirmende Wirkung für von der Straße abgewandte Fassaden und die weiteren, dahinter liegenden Bereiche haben. Zum Schutz vor Lärm gibt es für Teilbereiche mit der Textfestsetzung 2 eine Grundrissbindung für Aufenthaltsräume zur Lärm abgewandten Seite. Darüber hinaus besteht mit den Regelungen des Ergänzungsvertrages zum städtebaulichen Vertrag das Erfordernis zur Einhaltung der DIN 4109 und zur Ausstattung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen in den Teilbereichen.

Prinzipiell gilt für potenzielle künftige gewerbliche Nutzungen südlich der Gehrenseestraße das Gebot der Rücksichtnahme auf die bereits bestehende Wohnbebauung an der Gehrenseestraße und der Bennostraße, das vorhandene Wohnheim an der Wollenberger Straße sowie die geplante Wohnnutzung, sofern diese bei Neuerrichtung gewerblicher Anlagen bereits besteht.

Siehe auch Abwägung zur vorhergehenden Stellungnahme 4.4

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 6.1 Berliner Verkehrsbetriebe

Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Bahnstrom-, Fahrleitungs-, Erdungs- und Signalanlagen der Straßenbahn. Vor Beginn der Baumaßnahme wird um Rücksprache mit dem verantwortlichen technischen Gruppenleiter der BVG gebeten.

Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und / oder Sicherungsmaßnahmen an den Kabeln der BVG wird um Abstimmung mit dem zuständigen Mitarbeiter gebeten.

Im Bereich des Plangebiets beabsichtigt die BVG keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen bestehen seitens der BVG gegen die Baumaßnahme keine Einwände und wird Zustimmung erteilt.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten Anlagen der Straßenbahn sind von den zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Baumaßnahmen nicht unmittelbar betroffen.

Eine Abstimmung mit der BVG ist erst im Rahmen konkreter Baumaßnahmen zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

## 6.2 Berliner Verkehrsbetriebe

Bereich Omnibus:

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß dem Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Vorsorglich wird auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Omnibuslinienverkehr erfolgt nur in der Gehrenseestraße. Es ist davon auszugehen, dass die dort durchzuführenden Maßnahmen – Einrichtung einer zusätzlichen kurzen Linksabbiegefahrspur am Knoten mit der Anna-Ebermann-Straße – den Omnibuslinienverkehr nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen werden und dass Umleitungen nicht erforderlich sein werden.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

## 7.1 Berliner Wasserbetriebe

Gemäß den der Stellungnahme beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Soweit aus den beiliegenden Plänen ersichtlich, befinden sich die vorhandenen Anlagen der BWB weitestgehend innerhalb des bestehenden öffentlichen Straßenlandes, außerhalb der geplanten Bauflächen (Ausnahme: s. lfd. Nr. 7.4).

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

## 7.2 Berliner Wasserbetriebe

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Diesbezüglich wurde bereits 2007 eine Planung für das Gebiet vorgenommen, die nach Kenntnis von neuesten Bedarfswerten zu überprüfen ist. Auf Trassensicherung in den nicht öffentlichen Planstraßen ist zu achten.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen

der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die das Plangebiet neu erschließenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geplant. Hier ist eine zusätzliche Trassensicherung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

7.3 Berliner Wasserbetriebe

In den Planstraßen sind keine Schmutzwasserkanäle und keine geordnete Regenentwässerung vorhanden. Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des Regenwassers ist eine konzeptionelle Planung zu erarbeiten.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Regenwassereinzugsgebiet des Papenpfehlbeckens. Derzeit wird für dieses Gebiet eine generelle Planung erarbeitet.

Für die Herstellung weiterer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen ist zwischen dem Vorhabenträger und den Berliner Wasserbetrieben eine Vereinbarung zu schließen. Darin sind alle Fragen der Finanzierung, Planung und Bauausführung zu regeln. Danach werden von den Berliner Wasserbetrieben entsprechende Ver- und Entsorgungskonzepte aufgestellt.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der private Grundstückseigentümer wird mit den Berliner Wasserbetrieben eine Vereinbarung über die Herstellung von Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen im Plangebiet schließen.

Konzeptionelle Abstimmungen zwischen SenStadtUm, den BWB sowie dem vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachplanungsbüro sind bereits erfolgt (vgl. lfd. Nr. 3).

Danach ist vorgesehen, das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Dachflächen der geplanten Reihenhäuser (Hausgruppen) vollständig und die Dachflächen der geplanten Einzel- und Doppelhäu-

ser überwiegend (80 %) ebenfalls an diese Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Weiter wird davon ausgegangen, dass das Regenwassernetz die Einleitmengen der Straßenflächen ungedrosselt aufnehmen kann. Die privaten Baugrundstücke erhalten, sofern hier ein Regenwasserrückhalt erforderlich wird, im Rahmen des erforderlichen Antrages auf Einleitung eine entsprechende Auflage durch die BWB.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 7.4 Berliner Wasserbetriebe

In der privaten Grünfläche (Anna-Ebermann-Straße Ecke Gehrenseestraße) befinden sich Regenwasserkanäle. Alle Anlagen der BWB, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen, sind zu sichern. Ob die Sicherung schon erfolgt bzw. noch bearbeitet werden muss, wird zurzeit bei den BWB geprüft.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die bestehenden Anlagen der BWB genießen Bestandschutz. Die hier angesprochenen Regenwasserkanäle befinden sich außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Verlegung ist nach derzeitigem Planungsstand nicht notwendig.

Grundsätzlich schafft die Belastung von Flächen privater Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch (Belastung mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht) die Möglichkeit, die notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers für Erschließungszwecke zu regeln. Die Festsetzung im Bebauungsplan selbst gibt jedoch noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die zu entschädigende Inanspruchnahme der Fläche. Im konkreten Fall ist davon auszugehen, dass mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz für Leitungsträger Möglichkeiten geschaffen worden sind, für Leitungen, die vor dem 03.10.1990 bestanden haben, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf privaten Grundstücken zu begründen. Damit bedarf es einer anderweitigen Sicherung (durch das Bebauungsplanverfahren) nicht mehr.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 8. Industrie und Handelskammer zu Berlin

Die Schaffung von Wohnbaustandorten in integrierter Lage und eine schnelle Realisierung werden begrüßt.

Bei dem südlich benachbart liegenden Gewerbestandort handelt es sich um einen im STEP Industrie und Gewerbe festgesetzten, stadtweit bedeutenden Standort zur Entwicklung des produktionsgeprägten Bereiches. Da stadtweit lediglich ausgewählte Flächen mit diesem Entwicklungsziel belegt sind,

kommt diesen eine Vorrangstellung zu. Hier bekommen wirtschaftliche Belange für die Abwägung ein besonderes Gewicht.

Der vorgesehene passive Schallschutz ist dahingehend zu prüfen, dass dieser auch über den derzeitigen Bestand hinaus, der Entwicklungsfähigkeit des Gebietes Rechnung trägt.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin stellt für den Bereich der geplanten Baugebiete *Wohnbaufläche W2* (GFZ bis 1,5) dar. Im Hinblick auf diesen dargestellten Planungsgrundsatz und dem daraus resultierenden Entwicklungsgebot besteht zu der geplanten Festsetzung von Baugebieten, in denen Wohnen überwiegend allgemein zulässig ist, an diesem Standort keine grundlegende Alternative.

Diesem Umstand muss auch die künftige gewerbliche Entwicklung südlich der Gehrenseestraße Rechnung tragen. Da zudem nördlich der Gehrenseestraße und der Bennostraße sowie auch an der Wollenberger Straße bereits Wohnnutzung vorhanden ist, kann in diesem Bereich nicht von einer weitgehend restriktionsfreien gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit ausgegangen werden. Vielmehr müssen gewerbliche Vorhaben, wie unter lfd. Nr. 4.4 erläutert, bereits jetzt in erheblichem Maße Rücksicht auf die in der näheren Umgebung und im Gebiet vorhandene Wohnnutzung nehmen. Durch eine zusätzliche Wohnbebauung wird sich das Maß der gebotenen Rücksichtnahme nicht erhöhen, so dass es zu keiner zusätzlichen Einschränkung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten kommt.

Die südlich der Gehrenseestraße befindlichen Gewerbeflächen sind Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XXII-5f. Darin sollen diese Grundstücke als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Grund der Wohnnutzung im Umfeld eine Gebietsgliederung erfolgen muss, welche die gewerblichen Lärmemissionen so begrenzt, dass die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Der angesprochene Gewerbe- und Industriestandort weist außerdem erhebliche Flächenpotenziale auf. Darunter sind auch umfängliche Bereiche, die sich nicht in Nachbarschaft zu vorhandenen oder geplanten Wohnstandorten befinden.

In der zum Bebauungsplan 11-35 erstellten Immissionsprognose wurde der Verkehr als dominierende Lärmquelle entlang der Gehrenseestraße ausgemacht. Gewerblicher Lärm wurde demgegenüber als untergeordnet eingeschätzt. Die passiven Schallschutzmaßnahmen basieren auf dieser gutachterlichen Einschätzung.

Eine konkrete Berücksichtigung möglicher künftiger gewerblicher Entwicklungen ist schwierig, so lange diese nach Art, Umfang und Emissionspotenzial nicht bekannt sind. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Gewerbe-



betriebe, die an eine bereits vorhandene Wohnnutzung heranrücken, auf diese Rücksicht zu nehmen haben.

Zusätzliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes im Bebauungsplan 11-35 sind im Hinblick auf die mögliche künftige gewerbliche Entwicklung nicht erforderlich.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 9.1 Vattenfall Europe Wärme AG Vertrieb / Netz / Bau Berlin Ost

Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeanlagen der Wärme Berlin wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Diese sind bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen. Es gilt dabei die "Richtlinie zum Schutz der Vattenfall Fernwärmeanlagen des Bereiches Wärme", Ausgabe Januar 2011.

Bei den geplanten Baumaßnahmen muss die Fernwärmeversorgung der zu versorgenden Abnehmer gewährleistet bleiben.

Für die weitere Planung ist es unabdingbar, den Fernwärmebestand aus vermessenen Lageplänen in die Planungsunterlagen zu übernehmen.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Fernwärmeanlagen befinden sich überwiegend im öffentlichen Straßenland der Anna-Ebermann-Straße und der Gehrenseestraße, teilweise auch innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete, dort jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die genannte Richtlinie sowie eine störungsfreie Fernwärmeversorgung vorhandener Abnehmer sind erst im Rahmen konkreter Baumaßnahmen zu beachten.

Die Planunterlage zum Bebauungsplan basiert auf einem vermessenen Lageplan, welcher auch den Fernwärmebestand darstellt.

Die vorhandenen Fernwärmeanlagen sind durch beschränkte, persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 9.2 Vattenfall Europe Wärme AG Vertrieb / Netz / Bau Berlin Ost

Der Fernwärme kommt ein besonderer Umweltaspekt zu, denn sie verringert massiv die Einzelbeheizung und somit die Schadstoffbelastung in den Wohngebieten. Besonders die Kraft-Wärme-Kopplung, bei der durch die Erzeugung von Elektroenergie entstehende Abwärme zum Beheizen genutzt wird, verbessert die Ökobilanz. Vattenfall setzt dieses Verfahren bei seinen kohlegefeuerten Kondensationskraftwerken ein.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden im Kapitel „Umweltauswirkungen der Planung“ die relevanten gesetzlichen Regelungen dazu benannt.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Fernwärmenutzung im Plangebiet nicht entgegen.

Die Festsetzung eines Anschlusszwanges zugunsten eines bestimmten Unternehmens kommt jedoch nicht in Betracht, da es dafür keinen städtebaulichen Grund gibt.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

9.3 Vattenfall Europe Business Services GmbH

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Soweit aus den eingereichten Planunterlagen erkennbar, befinden sich die Vattenfall-Anlagen im öffentlichen Straßenland bzw. außerhalb des Plangelungsbereichs. Eine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich.

10.1 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Jugend und Gesundheit – Jugendamt

Das Jugendamt folgt den in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Soziale Auswirkungen“ getroffenen Aussagen zu möglichen sozialen Auswirkungen auf Infrastrukturbedarfe Kita und Jugendförderung.

Kurzfristig könnten erhöhte Bedarfe an zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen entstehen, die von den Bestandseinrichtungen Anna-Ebermann-Str. 25 und Heckelberger Ring 1 und 3 in Folge bereits jetzt schon bestehender hoher Nachfragen im Stadtteil nicht abgedeckt werden könnten.

Aus diesen Gründen würde die Berücksichtigung eines weiteren zusätzlichen Kita-Standortes im Plangebiet sehr begrüßt werden. Dieses Erfordernis wird allerdings auch als erfüllt angesehen, wenn eine Kita mit ca. 100 Plätzen im Rahmen des beabsichtigten Projektes im elfgeschossigen Bürogebäude realisiert werden würde.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kindertagesstätten sind im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Die Festsetzung eines bestimmten Standortes soll im Bebauungsplan 11-35 nicht erfolgen, da durch diesen nur ein Bedarf von etwa 18 Kita-Plätzen ausgelöst wird.

Die Problematik der defizitären Kitaplatzversorgung ist seit längerem bekannt und muss seitens des Bezirks im Rahmen seiner Planungen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft neben der Standortplanung den entsprechenden Erwerb von Flächen und die Investitionsplanung.

Nach derzeitigem Planungsstand soll im Erdgeschoss des elfgeschossigen ehemaligen Bürogebäudes an der Wartenberger Straße eine Kindertagesstätte mit Krippe entstehen. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan-gebiet 11-35.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 10.2 Bezirksamt Lichtenberg - Abt. Jugend u. Gesundheit - Gesundheitsamt

Es wird auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11-35 VE vom 25.06.07 verwiesen.

Darin wurden gegen das geplante Bauvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, es wurde jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Gehrenseestraße und der Wartenberger Straße sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags und nachts um mehr als 10 dB(A) überschritten. Dieser Tatsache sollte bei der Bauplanung und Bauausführung durch geeignete schalldämmende Maßnahmen sowie Anordnung der Schlafräume nicht straßenseitig Rechnung getragen werden.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der Planung berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Hausgruppen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 8 an der Wartenberger ~ bzw. Gehrenseestraße wird eine erhebliche Schallimmissionsminderung für die durch die Bebauung abgeschirmten Bereiche erreicht. Für die von der jeweiligen Straße abgewandten Fassaden im WA 1 und WA 8 können die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) weitestgehend eingehalten werden.

#### 11. Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Bildung, Kultur, Soziales und Sport – Schul- und Sportamt

Aus den übersandten Unterlagen war zu entnehmen, dass ca. 140 Wohneinheiten neu geschaffen werden sollen. Dafür errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von 25 Grundschulplätzen.

Außerdem sollen im Gebiet Wartenberger Str. / Gehrenseestr. / Wollenberger Str. nach 2015 weitere 300 WE entstehen, wofür sich ein zusätzlicher Bedarf an 50 Grundschulplätzen errechnet.

Im Prognoseraum HSH-Süd (Planungsräume 11-16) besteht bereits jetzt schon eine Unterversorgung mit Grundschulplätzen.

Bis zum Schuljahr 2016/17 errechnet sich ein Defizit an Grundschulplätzen in Höhe von 2,2 Zügen (5 %ige Abminderungsquote) bzw. 1,2 (13 %ige Abminderungsquote) zuzüglich eines Defizits von 1,9 Zügen aufgrund weiteren Wohnungsneubaus. Weiterhin kommt ein noch nicht näher zu beziffernder Bedarf an Grundschulplätzen hinzu aufgrund der Einrichtung von Wohnheimen für Flüchtlinge und Asylanten in der Werneuchener Straße und Degnerstraße.

Aus den o.g. Gründen wird auf die Stellungnahme vom 29.11.2012 zum B-Plan XXII-3bb verwiesen und um dringende Prüfung gebeten, ob Freiflächen für die Erbauung einer neuen Grundschule auf dem Areal „Weiße Taube“ zur Verfügung gestellt werden können bzw. ob in dieser Region andere Flächen für eine Schulbebauung vorhanden sind.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Problematik der defizitären Grundschulplatzversorgung ist seit längerem bekannt und muss seitens des Bezirks im Rahmen seiner Planungen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft neben der Standortplanung den entsprechenden Erwerb von Flächen und die Investitionsplanung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 wurde nicht der Bedarf für die Errichtung einer Grundschule geltend gemacht, zumal durch das Wohnungsbauvorhaben auch nur ein Bedarf von ca. 25 Plätzen ausgelöst wird.

Die Prüfung hinsichtlich eines möglichen Schulstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-3bb erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens und nicht im Bebauungsplanverfahren 11-35. Auch die Prüfung anderer möglicher Schulstandorte in der Region kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans 11-35 erfolgen.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 12.1 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Stadtentwicklung – Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt – FB Planen und Bauen

Der Straßenquerschnitt von 6 bis 8 m ist sehr eng. Eine geordnete Verkehrsabwicklung ist hier nur mit einer verkehrsberuhigten Zone nach Zeichen 325/26 StVO mit Mischverkehrsflächen möglich. Diesen Straßenbreiten wird

nur zugestimmt, wenn die Straßenverkehrsbehörde eine entsprechende Anordnung in Aussicht stellt.

Es bestehen auch Bedenken hinsichtlich der relativ langen Wegstrecken von bis zu 300 m, um das Gebiet auf kürzestem Wege mit dem Kfz zu verlassen.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung dargelegt, ist eine verkehrsberuhigte Zone nach Zeichen 325/26 StVO mit Mischverkehrsflächen Ziel der Planung. Die Straßenverkehrsbehörde hat in hierzu eine Zustimmung in Aussicht gestellt.

Auf planungsrechtlicher Ebene erfolgt die Sicherung durch die Festsetzung sämtlicher geplanter Anliegerstraßen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH“.

Da das Plangebiet über zwei Anschlüsse an das bestehende öffentliche Straßennetz verfügt (an der Wartenberger ~ und der Anna-Ebermann-Straße) werden die Bedenken hinsichtlich der Möglichkeit, das Gebiet mit dem Kfz zu verlassen, nicht geteilt.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 12.2 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Stadtentwicklung – Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt – FB Planen und Bauen

Es wird davon ausgegangen, dass die als Fußweg markierten Flächen ebenfalls öffentlich sein sollen und damit als öffentliches Straßenland gewidmet werden müssen. Dazu sind Beleuchtung und eine feste Befestigung mit Regenentwässerung vorzusehen. Für die Wartung von Regenabläufen und Lampen müssen die Wege befahrbar ausgebaut werden. Dafür ist eine Mindestbreite von 3 m notwendig.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird in Teilen gefolgt.

Die beiden mit der Zweckbestimmung „FUSSWEG“ ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen ebenfalls öffentlich gewidmet werden.

Der geplante Fußweg zwischen der Planstraße 3 und der Wartenberger Straße verfügte nach bisherigem Planungsstand über eine Breite von 2,0 m – der Fußweg zwischen der Planstraße 2 und der Gehrenseestraße über eine Breite von 2,5 m.

Nach Abstimmung mit Bau T PB erfolgte eine Einigung dahingehend, dass eine Breite von 2,5 m als ausreichend anzusehen ist. Das Längsgefälle ist so anzulegen, dass die Gehwege zu den angrenzenden Verkehrsflächen entwässern, so dass das Niederschlagswasser zu den Regeneinläufen der Fahrbahnen fließen kann.

Da die Fußwege nur ca. 40 bzw. 50 m lang sind und beidseitig an befahrbare Verkehrsflächen anschließen, ist eine Befahrbarkeit zur Wartung der Lampen nicht zwingend erforderlich.

**Eine Planänderung ist erforderlich:**

Der Fußweg zwischen Planstraße 4 und Wartenberger Straße wird von 2,0 m auf 2,5 m verbreitert.

12.3 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Stadtentwicklung – Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt – FB Planen und Bauen

Die Anbindung der Planstraße 2 an die Anna-Ebermann-Straße sollte ebenfalls 8 m breit angelegt werden wie das weiter westlich folgende Teilstück, damit im Reparaturfall bei einer halbseitige Sperrung der Fahrzeugverkehr trotzdem aufrecht erhalten werden kann und das Wohngebiet nicht auf einer Seite ganz abgehängt wird.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird in Teilen gefolgt.

Nach Abstimmung mit Bau T PB erfolgte eine Einigung dahingehend, dass die Planstraße 2 zwischen den Knotenpunkten Anna-Ebermann-Straße und Planstraße 6 von 6,0 m auf 7,0 m verbreitert wird. Dies wird als ausreichend angesehen, um den Fahrzeugverkehr auch bei einer halbseitigen Sperrung in diesem Bereich aufrecht erhalten zu können. Die Aufweitung erfolgt auf der südlichen Seite der Planstraße 2, zu Lasten der Fläche des allgemeinen Wohngebiets WA 8.

**Eine Planänderung ist erforderlich:**

Verbreiterung der Planstraße 2 um 1,0 m zwischen Anna-Ebermann-Straße und Planstraße 6.

13.1 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Stadtentwicklung – Umwelt- und Naturschutzamt – FB Naturschutz / Landschaftsplanung

Im B- Plan 11-35 ist ein Kleinkinderspielplatz mit 420 m<sup>2</sup> Nettofläche geplant. Als Gesamtfläche (Bruttofläche) steht eine Fläche von nur 580 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die als nicht ausreichend einzustufen ist.

Laut StEP 2 (Stadtentwicklungsplan Berlin - Wohnungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen) sind neben den geforderten 1 m<sup>2</sup> Nettospielfläche pro Einwohner (§ 4 (1) Kinderspielplatzgesetz) zusätzlich 0,5 m<sup>2</sup> für Rahmenbepflanzungen vorzusehen. Somit sind als Bruttospielfläche mindestens 630 m<sup>2</sup> vorzusehen. Anzustreben ist hierbei die Anlage eines Spielplatzes für Kinder von 3 bis 10 Jahren.

Die Versorgung mit Kleinkinderangeboten in Ruf- und Sichtnähe der Wohnung obliegt nach der Bauordnung Berlin den privaten Bauherren.

Die Fläche befindet sich im Stadtteil Alt- Hohenschönhausen Nord, im Planungsraum (PR) 11 – Malchower Weg, in der Versorgungseinheit (VE) 11D. Im PR 11 leben mit Stand 31.12.2011 7.379 Einwohner, davon 940 Kinder (0-18 Jahre) = 12,7 % und 1.468 Senioren (65-Jährige u. älter) = 19,9 %.

In der VE 11D leben derzeit 2.474 Einwohner, davon 338 Kinder = 13,7 %.

Im Verhältnis zum Gesamtbezirk hat der PR 11 einen etwas niedrigeren Kinderanteil (- 0,7 %) zu verzeichnen, die VE 11D einen um 0,3 % höheren Kinderanteil.

Die Bevölkerungsprognose bis 2020 geht von einem leichten Wachstum der Einwohner aus, besonders die Altersgruppe der Kinder ist stetig steigend.

In der VE 11D wird mit der Entstehung des geplanten Wohngebietes (B-Plan 11-35) ein Einwohnerzuwachs und somit auch ein Kinderzuwachs erwartet.

Gemäß der Begründung zum B-Plan 11-35 Teil Grünflächen / Grünfestsetzung geht man von einem Zuwachs von 420 Einwohnern aus. Mit dem EW-Bestand von derzeit 2.474 ergibt sich daraus eine Summe von 2.894 Einwohnern.

In der Versorgungseinheit 11D befindet sich derzeit ein öffentlicher Kinderspielplatz (1.156 m<sup>2</sup> brutto und 836 m<sup>2</sup> netto) in der Edgarstraße 2 (Gartenstadt Hohenschönhausen), ca. 600 m nordöstlich des geplanten Wohngebietes (außerhalb des nach dem STEP 2 zulässigen Einzugsbereiches).

Dies ist der einzige öffentliche Spielplatz im gesamten Planungsraum 11, was einem Versorgungsgrad von nur 11,3 % entspricht (Versorgungsstufe 2), also höchst defizitär.

Die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen in besagter Versorgungseinheit 11D ist als mittelmäßig einzustufen.

Mit dem geplanten Wohnungsbau und zusätzlichen 420 EW erhöhen sich die Spielflächenbedarfe weiterhin. Aus diesen Erhebungen sowie den Prognosen leitet sich ein unbedingter Handlungsbedarf zur Schaffung eines öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiches im Bebauungsplangebiet 11-35 ab.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird gefolgt.

Die (Brutto-)Fläche des geplanten öffentlichen Spielplatzes wird zulasten des allgemeinen Wohngebiets WA 3 von 580 m<sup>2</sup> auf 630 m<sup>2</sup> vergrößert.

Die konkrete Gestaltung und Ausstattung des Spielplatzes sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Grundstückseigentümer hat sich in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin zur Herstellung des öffentlichen Spielplatzes verpflichtet. Diese erfolgt in Abstimmung u.a. mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt.

#### **Eine Planänderung ist erforderlich:**

Vergrößerung des öffentlichen Kinderspielplatzes von 580 m<sup>2</sup> auf 630 m<sup>2</sup>.

### 13.2 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Stadtentwicklung – Umwelt- und Naturschutzamt – FB Naturschutz / Landschaftsplanung

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgelegten großkronigen Laubbäume werden eine Höhe von 20-30 m erreichen. Für Straßenbäume im öffentlichen Straßenland wäre diese Größe gerechtfertigt, da ein Verkehrsraumprofil u.a. für schweren Lastverkehr eingehalten werden muss.

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche Verkehrsflächen als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Deshalb wird eine Pflanzung von mittelhohen Laubbäumen vorgeschlagen, welche für das Erreichen einer begrüneten Ansicht des Straßenraumes ausreichend ist.

Aufgrund der geringeren Wuchshöhe und der damit geringeren Baumkrone wird ein Pflanzabstand von 10 m vorgeschlagen. Dadurch erhöht sich geringfügig die Zahl der zu pflanzenden Laubbäume:

Auf den Flächen A-B-C-D-E-F-G-A und H-J-K-L-H sind jeweils mindestens 20 mittelhohe Laubbäume zu pflanzen (statt 18). Auf der Fläche M-N-O-P-Q-R-S-T-M sind mindestens 10 mittelhohe Laubbäume zu pflanzen (statt 9).

Der Stellungnahme liegt eine Pflanzliste mit einer Auswahl aus Laub- und Obstbaumarten bei, welche eine vorgeschriebene Mindestqualität haben müssen.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird in Teilen gefolgt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 werden „großkronige Laubbäume“ durch „mittelhohe Laubbäume“ ersetzt.

Eine Verringerung des Pflanzabstandes und eine dadurch bedingte Erhöhung der Anzahl der Bäume sind nicht möglich. Die TF 4 gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 5 und WA 8, für welche Hausgruppen (Reihenhäuser) als Bauweise festgesetzt ist. Bisher wurde ein Pflanzabstand von 12 m vorgesehen. Dieser Abstand berücksichtigt die übliche Breite bei Parzellen mit Hausgruppen von etwa 6 m je einzelnes Baugrundstück. Somit ist praktisch in jedem zweiten Vorgarten ein Laubbaum zu pflanzen. Bei einer Verringerung des Pflanzabstandes würde dieser gleichmäßige Rhythmus gestört. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in den Vorgartenbereichen der Hausgruppen auch Zuwegungen und Stellplätze angelegt werden müssen.

Allerdings wird auf Grund der Vergrößerung des allgemeinen Wohngebiets WA 8 zulasten der bisher vorgesehenen privaten Grünfläche (vgl. lfd. Nr. 6.) auch die Fläche H-J-K-L-H vergrößert, so dass hier nun 21 statt bisher 18 Laubbäume gepflanzt werden können.

Die vorgeschlagene Pflanzenliste wird als Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.



**Eine Planänderung ist erforderlich:**

Änderung der TF 4: Statt großkronige sind mittelhohe Laubbäume zu pflanzen. Auf der Fläche H-J-K-L-H im WA 8 sind statt 18 mindestens 21 Laubbäume zu pflanzen.

Aufnahme einer empfehlenden Pflanzenliste für Laubbäume (TF 4) und Obstbäume (TF 5) in die Begründung.

**13.3 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Stadtentwicklung – Umwelt- und Naturschutzamt – FB Naturschutz / Landschaftsplanung**

Die im Gutachten vom April 2007 (Ökoplan) festgestellten nach Artenschutz prüfungsrelevanten Arten sind Gebäudebrüter. Diese sind entsprechend der Befreiung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung an den neu zu errichtenden Gebäuden zu kompensieren.

Mögliches Auftreten zusätzlich relevanter streng geschützter Vogelarten:

Hier wird auf die seit der Beräumung 2007 / 2008 vorhandene, nur von Bau-recycling bedeckte Fläche abgestellt. Diese stellt ein ideales Bruthabitat für den Steinschmätzer dar.

Eine Besiedelung kann nicht ausgeschlossen werden. Es sollte demzufolge vor Baubeginn eine Begehung der Fläche durch einen Gutachter erfolgen, um die Besiedelung durch den Steinschmätzer auszuschließen.

Eine Erfassung der Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen ist ebenfalls notwendig, da die Baumhöhlen einen zu erhaltenden Lebensraum streng geschützter Vogelarten darstellen und bei Zerstörung auch zu ersetzen sind.

Durch die vorhandenen Biotopstrukturen auf dem Plangelände ist ebenfalls das Vorhandensein von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Nachweise von Zauneidechsen im nördlichen und südlichen Bereich Hohenschönhausens sind belegt.

Eine Besiedelung kann nicht ausgeschlossen werden. Es sollte demzufolge vor Baubeginn eine Begehung der Fläche durch einen Gutachter erfolgen, um die Besiedelung durch die Zauneidechse auszuschließen.

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Aussage der für artenschutzrechtliche Belange zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans keine Hinderungsgründe aufgrund der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegen (vgl. lfd. Nr. 4.).

Der Grundstückseigentümer hat sich in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin dazu verpflichtet, den gutachterlich ermittelten Kompensationsbedarf (Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe, April 2007) in

Form der Anbringung von 35 Nistkästen an den neu zu errichtenden Gebäuden zu erfüllen.

Das derzeitige Vorhandensein von Bauschutt ist nur ein vorübergehender Zustand, welcher in Kürze aufgehoben wird.

Nach gegenwärtigem Planungsstand befinden sich lediglich vier Bäume im WA 1 und ein Baum im WA 8 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich der geplanten Zufahrt der Planstraße 2 in die Anna-Ebermann-Straße sind voraussichtlich vier Straßenbäume zu fällen. Für die Beseitigung geschützter Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) zu stellen. Eine Baumfällgenehmigung ist grundsätzlich an Auflagen gebunden. Diese beinhalten den Zeitraum der genehmigten Maßnahmen sowie Aussagen zur Ersatzpflanzung (Baumart, Baumstückzahl, Baumqualität) beziehungsweise der Zahlung einer Ausgleichsabgabe. Eine Baumfällung kann in der Regel nur außerhalb der Vogelbrutperiode vollzogen werden.

In der o.g. avifaunistischen Untersuchung wurde ermittelt, dass die Plandurchführung mit dem Verlust von sieben Brutstätten geschützter europäischer Brutvogelarten verbunden ist. Im Sinne einer vorausschauenden Berücksichtigung des Umstandes, dass ggf. weitere Brutstätten verloren gehen könnten, wurde von vornherein ein Kompensationsfaktor von 1:5 angesetzt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Anbringung von 35 Nistkästen in jedem Fall eine ausreichende Kompensation für den Verlust von Brutstätten gegeben ist.

Ergänzend wurde in den städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung zu einer gutachterlichen Begehung des Plangebietes vor Baubeginn aufgenommen, um ggf. noch vorhandene geschützte Lebensstätten zu ermitteln.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 13.4 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Stadtentwicklung – Umwelt- und Naturschutzamt – FB Naturschutz / Landschaftsplanung

Es ist weder der in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet vorhandene Baumbestand, welcher durch Kronen- und Wurzelbereiche in das B-Plan Gebiet hineinwirkt bewertet worden, noch sind Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf diesen Baumbestand benannt und berücksichtigt worden. Das Landschaftsbild wird nicht unwesentlich durch diese Baumreihen geprägt und ist zu erhalten. Zu bestehenden und unter die Baumschutzverordnung fallende Baumpflanzungen ist ein baulicher Abstand von der jeweiligen Kronenbreite + 1,50 m (Wurzelbereich) einzuhalten. Bei Eingriffen in diesen Bereich kann die Standfestigkeit der Bäume beeinträchtigt werden.

Folgender geschützter Baumbestand von Nachbargrundstücken ragt in das B-Plan Gebiet mit seinen Kronen- und Wurzelbereichen hinein:

- Bereich Anna-Ebermann-Str. = öffentlicher Baumbestand (Pappel-Reihe), welcher sich im geplanten 5 m Streifen des Pflanzgebotes sowie im Bereich der Zufahrt Planstraße 2 befindet,
- Bereich südwestlich des Wohngebäudes Wartenberger Straße 34, 34a, 34b, 34c an der Grundstücksgrenze = privater Baumbestand im Bereich einer geplanten Erschließungsstraße (Planstraße 4),
- Bereich südöstlich des Wohngebäudes Wartenberger Straße 36a, 36b, 36c an der Grundstücksgrenze = privater Baumbestand.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der aufgeführte Baumbestand befindet sich entweder außerhalb des Geltungsbereichs (Grundstücke Wartenberger Str. 34-34c / 36-36c, Anna-Ebermann-Straße) oder innerhalb der geplanten Flächen zum Anpflanzen. Eine konkrete Gefährdung auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erkennbar.

Nach den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung ist der geschützte Baumbestand zu erhalten. Jegliche Maßnahmen, die zur Beseitigung, Zerstörung oder Beschädigung führen, sind gemäß § 4 BaumSchVO verboten. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten nach § 4 Abs. 2 BaumSchVO auch Störungen des zu schützenden Wurzelbereichs, d.h. der Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m (bei säulenförmigen Bäumen zuzüglich 5 m) nach allen Seiten. Dies gilt auch für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, sofern nicht auf Grund eines Tatbestandes nach § 5 BaumSchVO eine Ausnahmegenehmigung durch den Fachbereich Naturschutz / Landschaftsplanung erteilt wurde.

Der Bebauungsplan 11-35 nimmt eine Angebotsplanung ohne konkrete Vorhabenbindung vor. Nach gegenwärtigem Planungsstand erfordert die Plandurchführung nur die Beseitigung einer geringen Anzahl geschützter Bäume auf Grundlage entsprechender Beantragung. Ob im Rahmen künftiger Bauvorhaben ggf. weitere einzelne Bäume gefällt werden müssen, ist zurzeit nicht absehbar. Eine umfassende Bewertung des gesamten geschützten Baumbestandes an den Randbereichen des Plangebietes wäre deshalb nicht Ziel führend. Vielmehr ist eine gezielte, individuelle Beurteilung im Rahmen konkreter Fällanträge nach BaumSchVO sinnvoll.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 13.5 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Stadtentwicklung – Umwelt- und Naturschutzamt – FB Umwelt

Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden Aufschüttungsbereiche zwischen 0,40 – 2,00 m ermittelt. Aufschüttungen weisen oft erhöhte Schwermetall- und PAK Konzentrationen auf.

Der Oberbodenbereich der später genutzten Freiflächen muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechend der Nutzung (Wohnnutzung, Spielplätze, Hausgärten) unterschreiten.

Die relevanten nutzungsorientierten Bodenhorizonte für Wohnnutzung, Spielplätze liegen bei 0-10 cm und 10-35 cm beim (Wirkungspfad Boden-Mensch) und für Nutzgärten bei 0-30 cm sowie 30-60 cm (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze).

Zur Erfüllung der nutzungsabhängigen Anforderungen an die Qualität der oberen Bodenschicht gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz und seiner Verordnungen (BBodSchV, Maßnahmen- und Prüfwerte gem. Anhang 2, Nr. 1 u. 2) muss der Boden untersucht und bei Überschreitungen der Prüfwerte ein Bodenaustausch durchgeführt werden.

Der aufzubringende Füll- / Mutterboden muss die Anforderungen der BBodSchV (Vorsorgewerte gem. Anhang 2, Nr. 4) bzw. Z0 Boden der Technischen Regel Boden der LAGA erfüllen.

Die Sandkästen der Kinderspielplätze sind zur zusätzlichen Sicherheit mit Grabesperren zu versehen.

Bei Realisierung der oben aufgeführten Maßnahmen bestehen gegen die geplante Nutzung keine Bedenken. Nach Bebauung und Durchführung notwendiger Sanierungen und Nachweis der Bodenwerte für Wohnbebauung bzw. kleingärtnerische Nutzung kann die Fläche vom Altlastverdacht befreit werden.

Bei Realisierung der oben aufgeführten Maßnahmen bestehen gegen die geplante Nutzung keine Bedenken.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Grundstückseigentümer hat sich im städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin dazu verpflichtet, den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen in dem gutachterlich festgelegten Umfang zu seinen Lasten durchführen.

Aufgrund weiterer, vom Grundstückseigentümer durchgeführter Bodenuntersuchungen (nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) wurde inzwischen festgestellt, dass es keine grundwassergefährdenden Bodenverunreinigungen und keine Überschreitungen der Prüfwerte für Wohnen gibt. Das Umwelt- und Naturschutzamt hat mit Schreiben vom 04.09.2013 an den Grundstückseigentümer erklärt, dass es gegen die geplante Wohnnutzung keine Einwände gibt und die Fläche des Grundstückseigentümers vom Altlastenverdacht befreit ist.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

### 13.6 Bezirksamt Lichtenberg – Abt. Stadtentwicklung – Umwelt- und Naturschutzamt – FB Umwelt

Immissionsschutzrechtlichen Einwände werden vom FB Umwelt nach Prüfung der Unterlagen nicht erhoben. Weitere Hinweise werden nicht gegeben.

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### Ergebnis:

Das Ergebnis der Abwägung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat folgende Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 11-35:

- Zwischen der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, den Berliner Wasserbetrieben und dem vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachplanungsbüro erfolgte eine Abstimmung über die grundlegenden Parameter für die Niederschlagsentwässerung. Danach ist eine zunächst angedachte Anlage zur Regenrückhaltung innerhalb einer privaten Grünfläche an der Anna-Ebermann-Straße / Ecke Gehrenseestraße nicht erforderlich. Die private Grünfläche entfällt und wird der Fläche des allgemeinen Wohngebiets WA 8 zugeschlagen.
- Auf Anregung des bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes wird der geplante öffentliche Fußweg zwischen der Planstraße 4 und Wartenberger Straße von 2,0 m auf 2,5 m verbreitert, um bessere Voraussetzungen für die Regenentwässerung und die Wartung der erforderlichen Beleuchtung zu schaffen.
- Auf Anregung des bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes wird die Planstraße 2 zwischen den Knotenpunkten Anna-Ebermann-Straße und Planstraße 6 von 6,0 m auf 7,0 m verbreitert, um auch bei einer halbseitigen Sperrung den Fahrzeugverkehr aufrecht erhalten zu können und den Zugang zum geplanten Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen.
- Nach einer Anregung des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes wird die (Brutto-)Fläche des geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes von 580 m<sup>2</sup> auf 630 m<sup>2</sup> zulasten des allgemeinen Wohngebiets WA 3 vergrößert, um im Hinblick auf den zu erwartenden Einwohnerzuwachs eines ausreichende öffentliche Spielplatzversorgung im Plangebiet gewährleisten zu können.
- Auf Grund einer weiteren Anregung des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes sind in den Vorgartenzonen der allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 5 und WA 8 entlang der neu geplanten Verkehrsflächen anstelle großkroniger Laubbäume nur mittelhohe Laubbäume zu pflanzen, da dies für die beabsichtigte Begrünung des Straßenraums angesichts des

geringen Straßenraumprofils der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als ausreichend anzusehen ist. Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind statt 18 mindestens 21 Laubbäume zu pflanzen, da sich die Fläche H-J-K-L-H aufgrund des Wegfalls der privaten Grünfläche (s.o.) vergrößert. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird entsprechend geändert. Außerdem wird eine Pflanzenliste für Laubbäume (TF 4) und Obstbäume (TF 5) als Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen der Erschließungsplanung festgestellt, dass sich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zum Grundstück Wartenberger Straße 24 im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche bauliche Anlagen (Treppe, Vordach) des Nachbarn befinden. Da diese Anlagen nicht durch den Träger der Straßenbaulast übernommen werden, werden der Geltungsbereich und damit die geplante öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich geringfügig reduziert. Das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt hat dieser Änderung zugestimmt.

Die geplante Änderung des Geltungsbereiches (aber keine Änderung des Titels des B-Planes) wurde der zuständigen Senatsverwaltung mitgeteilt. Die Änderung erfordert einen Beschluss des Bezirksamtes, aber keine ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergibt sich keine Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Sicherung von allgemeinen Wohngebieten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurde bestätigt.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2013 das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks gemäß § 4 Abs. 2 beschlossen.

Außerdem hat das Bezirksamt in dieser Sitzung beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes 11-35 um eine 329 m<sup>2</sup> große Fläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zum Grundstück Wartenberger Straße 24 geringfügig zu reduzieren. Eine Änderung des Titels ist damit nicht verbunden.

#### **IV.11. Städtebaulicher Vertrag**

Am 04.02.2013 wurde zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer der privaten Grundstücke im Plangebiet ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher durch den Vertrag vom 18.10.2013 ergänzt wurde (vgl. II.3.6).

## IV.12. Öffentliche Auslegung 11-35

Die mit dem Eigentümerwechsel und dem geänderten städtebaulichen Konzept erfolgten wesentlichen Planänderungen machten es erforderlich den Bebauungsplan 11-35 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.03.2013 bis einschließlich 24.04.2013 statt. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 am 15.03.2013 auf S. 407, die Veröffentlichung in der Tagespresse (Berliner Zeitung) am 21.03.2013. Des Weiteren wurde die Pressestelle informiert und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Weiterhin wurde im o.g. Zeitraum über das Internet die Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung ermöglicht.

Die Behörden und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung wurden mit Schreiben vom 19.03.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und es wurde ihnen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Acht Bürger haben während der Auslegungsfrist Einsicht in die Planung genommen. Es liegen sechs schriftliche Stellungnahmen vor, die nachfolgend wiedergegeben und abgewogen werden:

### 1. Rechtsvertreter einer Grundstückseigentümerin im Umfeld des Plangebiets mit Schreiben vom 23.04.13

Die vertretene Mandantin (Vertretungsvollmacht liegt der Stellungnahme bei) ist Eigentümerin der im Grundbuch von Hohenschönhausen, Blatt 406 N, Flur 10, Flurstück 32 und Flur 9, Flurstücke 137 und 274 verzeichneten Grundstücke in einer Gesamtgröße von rund 193.500 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke liegen an der Gehrenseestraße im Bereich zwischen der Wollenberger Straße und der Bennostraße.

Namens der Mandantin werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 11-35 fristgerecht folgende Einwendungen erhoben:

#### 1.1 Verletzung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG

Der Bebauungsplan verstoße gegen das Trennungsprinzip des § 50 BImSchG. Das Trennungsprinzip sehe vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete vermieden werden.

Die Südseite des Behauungsplangebietes grenze in einer Länge von über 200 m an das Grundstück der Mandantin und werde von diesem nur durch die Gehrenseestraße getrennt. Auf dem Grundstück der Mandantin seien unterschiedliche Gewerbebetriebe angesiedelt, die insbesondere Lärm emittierten oder durch Liefer- bzw. Kundenverkehr indirekt Lärm verursachten.

Besonders zu nennen seien ein Handelsunternehmen, mehrere Fahrzeug- und Maschinenhersteller, ein Fertigbetonhersteller, ein Kranunternehmen und ein Spezialtiefbauunternehmen.

Im Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP) sei vorgesehen, das Gebiet als Industrie- und Gewerbestandort produktionsgeprägter Nutzung zu sichern. Naturgemäß gingen von produktionsgeprägten Betrieben nicht unerhebliche Emissionen aus.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem Nachbargebiet würden schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete nicht vermieden, sondern seien geradezu vorprogrammiert.

Um eine Trennung zu gewährleisten, sei es sinnvoll, nördlich der Gehrenseestraße eine „Pufferzone“ mit nicht störendem Gewerbe anzusiedeln.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt; der Anregung wird nicht gefolgt.

Wie in der Stellungnahme zutreffend dargestellt, werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 geplanten allgemeinen Wohngebiete und die in Rede stehenden gewerblich genutzten Grundstücke durch die Gehrenseestraße getrennt. Somit beträgt der Abstand zwischen geplanten allgemeinen Wohngebieten und gewerblich genutzten Flächen im Regelfall mehr als 40 m. Letztere grenzen somit nicht unmittelbar an die geplante Wohnnutzung an.

Da die straßenseitige Baugrenze des den Gewerbestandstücken nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiets WA 8 zudem gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Gehrenseestraße zurücktritt, wird der Abstand der künftigen Wohnbebauung zur nördlichen Grenze der Gewerbestandstücke zwischen 50 – 60 m betragen. Dieser Abstand vergrößert sich noch durch die nicht überbaubaren Flächen im gewerblich genutzten Gebiet entlang der Gehrenseestraße.

Bereits insoweit ist ein unmittelbarer Verstoß gegen den „Trennungsgrundsatz“ nach § 50 BImSchG zu verneinen.

Im Übrigen lässt sich aus dieser Regelung nicht zwingend ableiten, dass die „so weit wie möglich“ vorzunehmende Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen ausschließlich durch eine möglichst weitläufige Trennung von potenziell miteinander in Konflikt stehenden Nutzungen vorzunehmen ist. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, kann dieses Prinzip im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist häufig bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage). Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen übergeordneten planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die



Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sowie der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme sind zumeist nicht mit einer weitgehenden räumlichen Trennung unterschiedlicher Funktionen in Einklang zu bringen.

Deshalb ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung das tatsächliche Konfliktpotenzial zu berücksichtigen und es können Maßnahmen zur Konfliktvermeidung ergriffen werden.

Derartige Maßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 in Form von Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag, welche dem Schutz des geplanten Wohnens vor schädlichen Lärmeinwirkungen dienen, erfolgt.

Die in Rede stehenden Grundstücke südlich der Gehrenssestraße befinden sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XXII-5f. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben bzw. von Gewerbebetrieben, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Es wird davon ausgegangen, dass das geplante Gewerbegebiet gegliedert werden muss und die Nutzungen so begrenzt werden müssen, dass die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Da es aber noch keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne von § 30 BauGB gibt, ist für die Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB anzuwenden. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen kann das Areal keinem der Baugebiete der BauNVO zugeordnet werden und § 34 Abs. 2 BauGB scheidet als Beurteilungsgrundlage aus. Die Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich demzufolge hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die von den derzeit auf den in Rede stehenden Gewerbegrundstücken auf die geplante Wohnnutzung ausgehenden Lärmemissionen sind nach schallgutachterlicher Aussage gegenüber dem dominierenden Verkehrslärm an der Gehrenseestraße als vernachlässigbar anzusehen.

In einer orientierenden schallgutachterlichen Berechnung<sup>14</sup> wurde für das Gewerbegebiet ein immissionswirksamer Schalleistungspegel von 65 dB (A) / m<sup>2</sup> angesetzt. Danach liegt der vom Gewerbe ausgehende Schalleintrag am Tage um 11,7 dB(A) und in der Nacht um 9,6 dB(A) unter dem jeweiligen Wert des Verkehrs auf der Gehrenseestraße und hat somit keinen Einfluss auf das geplante allgemeine Wohngebiet.

Derzeit befinden sich bis zu einer Tiefe von mindestens 50 m südlich der Gehrenseestraße auf den Gewerbegrundstücken nur Bürogebäude, eine Tankstelle<sup>15</sup>, ein Obdachlosenwohnheim, ein Lebensmittelmarkt sowie Stell-

---

<sup>14</sup> Kötter Beratende Ingenieure Berlin GmbH, Mai 2013

<sup>15</sup> Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO als das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im Mischgebiet allgemein zulässig

platzanlagen. Erst dann folgen im geringen Umfang die ersten Anlagen produzierender Betriebe.

Somit ist bislang insgesamt eine räumliche Distanz von mehr als 100 m zwischen geplanter Wohnbebauung und potenziell mehr als unwesentlich störenden Gewerbenutzungen gegeben. Eine grundlegende Änderung dieser Situation, d.h. ein deutlich näheres Heranrücken gewerblicher Nutzungen mit erheblichem Störpotenzial ist schon (wie unter lfd. Nr. 1.2 näher erläutert) im Hinblick auf die bereits vorhandenen schützenswerten Nutzungen kaum möglich. Insofern ist nicht nur gegenwärtig, sondern auch künftig kein Verstoß gegen den „Trennungsgrundsatz“ erkennbar.

Im Übrigen stellt der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans *Wohnbaufläche W2* (GFZ bis 1,5) dar. Eine grundsätzlich andere Nutzung als die geplante Wohnnutzung wäre also nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Die Einrichtung einer „Pufferzone“ in Form nicht störenden Gewerbes nördlich der Gehrenseestraße ist aus den dargelegten Gründen nicht notwendig.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

## 1.2 Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO

Der Vollzug des Bebauungsplans werde zu bodenrechtlichen Spannungen und Konflikten führen und das Gebot der Rücksichtnahme des § 15 I. S. 2 BauNVO verletzen. Gegen dieses Gebot könnten nicht nur Vorhaben verstoßen, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen, sondern auch solche, die sich schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme läge insbesondere dann vor, wenn ein neues, stöempfindliches Vorhaben zusätzliche Einschränkungen für einen „störenden“ Betrieb zur Folge haben wird.

Solche zusätzlichen Einschränkungen seien jedoch zu befürchten, da die auf dem Grundstück der Mandantin ansässigen Betriebe im Bereich der Gehrenseestraße bisher keine störungsempfindliche Nachbarschaft hätten und die Betriebszeiten dieser Betriebe teilweise auch die Nacht umfassen.

Durch das „Heranrücken“ neuer Wohnbebauung aus der Richtung, in welche bisher emittiert werden durfte, ergäben sich zusätzliche Rücksichtnahmepflichten für die Betriebe. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Bennostraße verwiesen. Richtig sei insofern, dass die Gewerbebetriebe, die an die Bennostraße angrenzen, bereits jetzt Rücksicht auf die dortige Wohnbebauung nehmen müssen. Anders sei dies jedoch für die Betriebe, die in Richtung Gehrenseestraße ausgerichtet sind. Für diese gehe eine freie Emissionsrichtung „verloren“. Der Bebauungsplan sähe ein „Heranrücken“ von Wohnbebauung von mehreren Hundert Metern Entfernung auf ca. 25 m vor. Insofern rechne die Mandantin mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen An-

forderungen an die Betriebe, die im Nordwesten des Gewerbegebietes angesiedelt sind.

In genau dieser Konstellation würden die Wohnbauvorhaben regelmäßig gegenüber dem Betrieb „rücksichtslos“ sein (vgl. BayVGH, Beschluss vom 29. April 2009 - 1 CS 08.2352). Auch wenn die bisherige Rechtsprechung auf die einzelnen Vorhaben abstellt und nicht auf den zu Grunde liegenden Bebauungsplan, so sei dennoch auch schon bei der Aufstellung der Planung den bodenrechtlichen Spannungen vorzubeugen.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Auch ohne die mit dem Bebauungsplan 11-35 geplanten allgemeinen Wohngebiete besteht für die südlich der Gehrenseestraße gelegenen gewerblichen Bauflächen keineswegs eine weitgehend uneingeschränkte Möglichkeit der Emission in Richtung Gehrenseestraße.

Zunächst befindet sich nördlich der Gehrenseestraße, gegenüber dem nordöstlichen Teil der in Rede stehende Gewerbegrundstücke, die Wohnsiedlung an der Anna-Ebermann-Straße.

Nördlich der Bennostraße, nur durch eine schmale Wohngebietsstraße von den gewerblichen Bauflächen getrennt, schließt sich eine Einfamilienhaus-siedlung an, welche ebenfalls den Schutzanspruch eines Wohngebietes genießt.

Südlich der Bennostraße, also innerhalb der in Rede stehenden Gewerbeflächen, befinden sich zwei ausschließlich Büronutzungen dienende Gebäude (Gehrenseestr. 19, Bennostr. 2). Ein weiteres Bürogebäude liegt unmittelbar an der Gehrenseestraße, am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Unter den Nutzern befinden sich augenscheinlich auch solche, welche in keinem Zusammenhang mit benachbarten Produktionsbetrieben stehen. Auch Büronutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes genießen einen Schutzanspruch.

Schließlich befindet sich an der Ecke Gehrensee- / Wollenberger Straße (Wollenberger Str. 10), ebenfalls auf dem in Rede stehenden Grundstück, ein Obdachlosenwohnheim. Dieses ist hinsichtlich seines Schutzanspruches grundsätzlich genauso zu beurteilen wie jede andere Wohnform.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans XXII-5f sind Vorhaben auf den in Rede stehenden, südlich der Gehrenseestraße gelegenen Grundstücke auch hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet u.a., dass sich Vorhaben nach der Art ihrer Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen und dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen.

Die genannten Wohnnutzungen waren schon bislang bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte und

ob dabei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt worden wären, zu berücksichtigen gewesen wären.

Im Rahmen einer schallgutachterlichen Bewertung zum Bebauungsplan 11-35<sup>16</sup> wurde zunächst ermittelt, wie hoch die Schallemissionen eines gewerblichen Vorhabens sein dürften, damit es sich unter den vorgenannten Voraussetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte. Als Kriterium für die Beurteilung eines Einfügens ohne erhebliche Konflikte und unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde gutachterlicherseits vorausgesetzt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung an der Benno- und Gehrenseestraße eingehalten werden.

Im Ergebnis wurde erstens festgestellt, dass künftige gewerbliche Vorhaben ein Emissionskontingent von  $L_{EK, Tag} = 55 \text{ dB (A)}$  und  $L_{EK, Nacht} = 40 \text{ dB (A)}$  für die Gesamtfläche nicht überschreiten dürften.

Zweitens wurde festgestellt, dass ein Immissionseintrag ausgehend von künftigen gewerblichen Vorhaben südlich der Gehrenseestraße bei Einhaltung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte an der vorhandenen Wohnbebauung an der Benno- und Gehrenseestraße nicht zu einer Erhöhung der Schalleinträge im Bebauungsplangebiet 11-35 führt.

Das bedeutet, dass die Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 für künftige Vorhaben auf den in Rede stehenden Flächen südlich der Gehrenseestraße nicht zu zusätzlichen Einschränkungen führt, welche über das Maß hinausgehen, welches bereits jetzt im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung zu beachten gewesen wäre.

Ferner bedeutet dies, dass eine gewerbliche Nutzung, die unter Beachtung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung verträglich wäre, auch mit der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 verträglich wäre.

Schließlich rückt die geplante Wohnbebauung auch nicht um bis zu ca. 25 m an die nördliche Grenze des überwiegend gewerblich genutzten Areals heran, sondern nur um bis zu 50 – 60 m (s.o.). Die Wohngebäude an der Bennostraße sind hingegen teilweise weniger als 15 m von der gegenüberliegenden gewerblich genutzten Fläche entfernt.

Eine wesentliche Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an gewerbliche Betriebe im nordwestlichen Teil des in Rede stehenden Gebietes durch die nun geplante Wohnbebauung ist deshalb nicht erkennbar. Auch bislang war die in der Stellungnahme unterstellte Möglichkeit, in Richtung Gehrenseestraße weitgehend „frei“ emittieren zu können, nicht gegeben, da auf die bereits vorhandenen, schützenswerten Nutzungen

---

<sup>16</sup> Kötter Beratende Ingenieure GmbH: Immissionsprognose „Schall“ zum geplanten Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern im B-Plangebiet 11-35 an der Gehrenseestraße in 13053 Berlin, 2. Nachtrag, Berlin, 13.05.2013

Rücksicht zu nehmen war. Bereits jetzt müssten gewerbliche Neuansiedlungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm<sup>17</sup> für die genannten maßgeblichen Immissionsorte nachweisen. Im Hinblick auf die derzeitige Situation im Gebiet südlich der Gehrenseestraße ist diesem Rücksichtnahmegebot offenkundig auch gefolgt worden.

Dass die geplante Wohnbebauung gegenüber dem Gewerbegebiet „rückichtslos“ ist, ist jedenfalls nicht erkennbar. Bodenrechtliche Spannungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 nicht ausgelöst. Mit der geplanten Wohnbebauung wird die bisher nach § 34 zulässige Nutzung auf den Grundstücken südlich der Gehrenseestraße nicht aufgehoben und auch nicht eingeschränkt.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

### 1.3 Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes

Bei dem im StEP festgesetzten Gewerbestandort handle es sich um einen besonders schützenswerten Standort, da lediglich wenige ausgewählte Flächen in Berlin für die Entwicklung von produktionsgeprägtem Gewerbe bestünden.

Die vorliegenden verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen gingen davon aus, dass die Schallemissionen als „vernachlässigbar“ einzustufen sind. Selbst wenn die aktuelle Situation diese Bewertung zuließe, berücksichtige dies doch nur die Ist-Situation. Durch das „Heranrücken“ der Wohnbebauung werde eine produktionsgeprägte Entwicklung unterbunden.

Soweit in der Begründung darauf verwiesen wird, dass die Gewerbebetriebe bereits aufgrund der Wohnbebauung an der Bennostraße zur Rücksichtnahme verpflichtet sind, gehe diese Annahme hinsichtlich der weiter westlich gelegenen Flächen fehl. Die bisher mögliche Entwicklung von lärmintensiveren Betrieben in diesem Bereich werde daher nicht ausreichend berücksichtigt.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Der StEP Industrie und Gewerbe enthält keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen, sondern formuliert stadtentwicklungspolitische Ziele und Grundlagen.

Nach dessen „Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich“ (EpB) finden sich innerhalb der Flächenkulisse Flächenpotenziale in der Größenordnung von 790 ha.

---

<sup>17</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Die in Rede stehenden Gewerbegrundstücke befinden sich am nördlichen Rand des EpB-Gebietes Nr. 33 „Hohenschönhausen“ mit einer Gesamtstandortfläche von 108 ha und weisen selbst gemäß Stellungnahme eine Gesamtgröße von knapp 20 ha auf.

Diese Angaben verdeutlichen, dass eine gewisse Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für produktionsgeprägte Betriebe im Bereich entlang der Gehrenseestraße – auf Grund gebotener Rücksichtnahme auf sensible Umfeldnutzungen – das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich hier nicht grundsätzlich in Frage stellen.

Vielmehr ist es bei innerstädtisch gelegenen Gewerbestandorten die Regel, dass an den Randbereichen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen Einschränkungen hinsichtlich der Emissionsmöglichkeiten in Kauf zu nehmen sind. Das EpB-Gebiet Nr. 33 weist demgegenüber in seinen inneren sowie südlich und östlich an Bahnflächen gelegenen Bereichen große Flächen auf, die nicht durch ein sensibles Umfeld eingeschränkt sind.

Auch die in Rede stehenden Gewerbegrundstücke verfügen in ihrem südlichen Teil über Entwicklungspotenziale für stärker emittierende Betriebe, zumal gerade hier offenkundig leer stehende bauliche Anlagen und nicht genutzte Flächen vorhanden sind.

Wie bereits zuvor dargelegt, erfahren die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 keine wesentliche zusätzliche Einschränkung. Dies gilt auch für die nordwestlich gelegenen Flächen des Standorts.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 1.4 Ungenügende Schutzmaßnahmen

An der südlichen Gebäudefront des Wohnbereichs WA 8, die zur Gehrenseestraße weist, seien an der zukünftigen Fassade Beurteilungspegel von bis zu 67 dB (A) am Tage und bis zu 57 dB (A) in der Nacht ermittelt worden. Schon diese Werte würden die in DIN 18005 vorgesehenen Grenzwerte von 55 bzw. 45 dB (A) erheblich überschreiten.

Nicht berücksichtigt werde, dass die Schallmessung bereits einige Jahre alt sei und das Verkehrsaufkommen zugenommen habe. Es werde auch nicht berücksichtigt, dass das Verkehrsaufkommen durch die Errichtung des Wohngebietes und die Entwicklung des Gewerbegebietes weiter zunehmen werde.

In der Begründung zum Bebauungsplan 11-35 (S. 34) werde davon ausgegangen, dass die Verletzung einer DIN nicht erheblich sei, da diese keinen gesetzlichen Grenzwert darstellt. Richtig sei, dass es keinen entsprechenden gesetzlichen Grenzwert gäbe. Der DIN e.V. überarbeite Normen aber regelmäßig unter Mitarbeit eines weiten Expertenspektrums der interessierten Kreise und entwickle Maßstäbe, die eine breite Anerkennung finden. Eine regelmäßige Überschreitung der DIN-Schallschutzwerte um über 20 %

indiziere deshalb mehr als deutlich, dass die Lärmbelastung für die Bewohner zu hoch sei.

Zur Abhilfe sei der Bebauungsplan dahingehend geändert worden, dass die Baugrenze um 5 m in Richtung der Gehrenseestraße verschoben wurde. Hierdurch solle die Lärm abschirmende Hausgruppenbebauung näher an die Lärmquelle herangezogen werden, wodurch größere rückwärtige, lärmgeschützte Bereiche entstehen. Selbst wenn dies der Fall wäre, so würden doch die Bewohner gerade dieser Reihenhäuser noch stärker belastet.

Dieser Umstand spielt auch für die Eigentümerin der in Rede stehenden Gewerbegrundstücke eine wichtige Rolle, da der Kunden- und Lieferantenverkehr auf dem Gewerbegebiet zunehmen werde und sie insofern bei zukünftigen Betriebserweiterungen mit Bedenken der zuständigen Behörden wegen des steigenden Verkehrsaufkommens und entsprechenden Einschränkungen rechnen müsse.

Zur Verringerung der Schallemissionen komme eine deutliche Verbreiterung des Grünstreifens an der Gehrenseestraße oder die bereits angeregte Einfügung eines Mischgebiets oder einer Einkaufszeile in Betracht.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt; der Anregung wird nicht gefolgt.

Die in der Stellungnahme geäußerte Vermutung, dass die „Schallmessung“ bereits einige Jahre alt sei, ist unzutreffend. Die zum Bebauungsplan 11-35 erstellte Schallimmissionsprognose stammt von Oktober 2012<sup>18</sup> (mit Nachtrag Februar 2013).

Die Vermutung, dass ein zu niedriges Verkehrsaufkommen zu Grunde gelegt worden sei, ist nicht belegt. Die in der Immissionsprognose verwendeten Verkehrsstärken (DTV) beruhen auf den Vorgaben des ebenfalls zum Bebauungsplan 11-35 erstellten Verkehrsgutachtens<sup>19</sup>. Darin wurden die Angaben der Straßenverkehrszählung (SVZ) Berlin 2009 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Ergebnisbericht, Stand April 2011) verwendet und um den zusätzlich aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehr addiert. Insofern ist auch die Behauptung unzutreffend, dass das durch die Errichtung des Wohngebietes hinzukommende Verkehrsaufkommen nicht berücksichtigt worden sei.

Neuere Angaben zu Verkehrsstärken standen zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten nicht zur Verfügung, jedoch kann nicht generell von einem Verkehrsanstieg ausgegangen werden.

---

<sup>18</sup> Kötter Beratende Ingenieure GmbH: Immissionsprognose „Schall“ zum geplanten Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern im B-Plangebiet 11-35 an der Gehrenseestraße in 13053 Berlin, Berlin, 04.10.2012

<sup>19</sup> Dittrich Verkehrsplanung: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 11-35 (Gehrenseestraße) Berlin Lichtenberg, Berlin, 21.09.2012

Eine ggf. mögliche Verkehrszunahme durch eine Entwicklung des Gewerbegebietes kann nicht berücksichtigt werden, da bislang keinerlei konkrete Entwicklungsabsichten bekannt sind. Auch in der Stellungnahme werden hierzu keine Angaben gemacht. Insofern ist die geäußerte Vermutung, dass es durch gewerbliche Entwicklungen zu einer relevanten Verkehrszunahme auf der Gehrenseestraße kommen werde, rein spekulativ.

Ein Hinweis darauf, dass die „Verletzung“ einer DIN nicht erheblich sei, findet sich nicht in der Begründung. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind, diese aber dennoch eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses darstellen.

Dort, wo die Orientierungswerte überschritten werden, wird, wie in der DIN 18005 gefordert, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) erreicht.

Wie die gutachterliche Immissionsprognose belegt, wird durch die Festsetzung von Hausgruppen (Reihenhäuser) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (Wartenberger Straße) und WA 8 (Gehrenseestraße) eine erhebliche Schallimmissionsminderung für die durch die Bebauung abgeschirmten Bereiche erreicht. Für die von der jeweiligen Straße abgewandten Fassaden im WA 8 können die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Hier sind am Tage Werte zwischen 51 – 54 dB (A) und in der Nacht zwischen 42 – 45 dB (A) zu verzeichnen, mithin keine Orientierungswertüberschreitung.

Weitere positive Auswirkungen für den Schallschutz können außerdem durch eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. Deshalb enthält der Bebauungsplan 11-35 eine textliche Festsetzung zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu den Lärm abgewandten Seiten.

Schließlich sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen gemäß den schallgutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen nach den Anforderungen der DIN 4109 zu berücksichtigen, welche für das Plangebiet ebenfalls rechtsverbindlich anzuwenden ist.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden für das allgemeine Wohngebiet WA 8 so getroffen, dass auch ein Außenwohnbereich auf der Lärm abgewandten Seite möglich ist.

Die angeführte Zunahme von gewerblichem Kunden- und Lieferantenverkehr ist spekulativ, da konkrete Vorhaben nicht benannt werden. Für neue Nutzungen, die eine erhebliche zusätzliche verkehrliche Belastung der Gehrenseestraße zur Folge hätten, gilt ebenfalls das bereits dargelegte Rücksichtnahmegebot. Zumal sich die verkehrlichen Auswirkungen nicht auf das unmittelbare Umfeld beschränken würden, sondern weitere Abschnitte der



Gehrenseestraße betreffen, welche insbesondere in ihrem weiteren östlichen Verlauf beidseitig von Wohnbebauung eingefasst ist.

Wie zuvor erläutert, sind die gewerblichen Lärmimmissionen im Vergleich zu den stark dominierenden Verkehrslärmeinwirkungen vernachlässigbar. Da sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen nahe der Gehrenseestraße auch künftig nicht wesentlich ändern werden (Rücksichtnahmegebot), wird dies so bleiben. Mit den dargestellten Schutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Eine Verbreiterung des Grünstreifens an der Gehrenseestraße oder die Einfügung eines Mischgebiets oder einer Einkaufszeile sind nicht erforderlich. Wenn Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe unmittelbar in das geplante Wohngebiet „hineingezogen“ würden, bestünde im Übrigen die Gefahr zusätzlicher Belastungen für das Wohnen.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 36 – mit Schreiben vom 30.03.13

- 2.1 Es wird empfohlen, die allgemein aufgestellte Behauptung, „dass die modernen, relativ leisen Züge tatsächlich einen geringeren Lärm verursachen“, nicht als ergänzenden Hinweis in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen, da diese allgemeine Behauptung insbesondere auf die vorhandene Situation mit Kurve nicht ohne weiteres anwendbar sei.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird gefolgt.

Auf den Hinweis, dass modernere Züge geringeren Lärm verursachen, wird in der Begründung verzichtet.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

- 2.2 Es wird empfohlen Kurvengeräusche, die insbesondere von der Wendeschleife und der kurvigen Streckenführung ausgehen, unter Würdigung der Lästigkeit des Einzelereignisses in die weitere Abwägung einzustellen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Schienenverkehr wurde als teilweise dominierende Geräuschquelle auf der Wartenberger Straße adäquat schallgutachterlich berücksichtigt; die Ergebnisse sind in die planerische Abwägung eingeflossen.

Im unmittelbaren Bereich des Gleisbogens sind unzweifelhaft etwas höhere schienenverkehrsbedingte Schallemissionen zu verzeichnen als auf den geraden Streckenabschnitten.

Bei der Berechnung der Schallausbreitung wurde u.a. auch der Einfluss von Gleisbögen als Parameter einbezogen (Zuschlag  $D_{RA}$  8,0 dB) und hat einen maßgeblichen Einfluss auf die der Abwägung zu Grund liegende Gesamtbelastung an der Wartenberger Straße, welche ohne den Einfluss des Gleisbogens geringer wäre.

Die „Lästigkeit des Einzelereignisses“ ist demgegenüber ein subjektives Kriterium. So können auch das Vorbeifahren eines Lastkraftwagens oder eines Motorrades als besonders lästig empfunden werden. Demgegenüber stehen an der Wartenberger Straße (DTV = 7.600 Kfz / 24 h), anders als an der mit einem wesentlich höheren Straßenverkehrsaufkommen belasteten Gehrenseestraße (DTV = 19.800 Kfz / 24 h) auch tagsüber immer wieder „ruhige“ Phasen mit Unterbrechungen des Verkehrsflusses, die subjektiv als solche wahrgenommen werden.

Insofern ist nicht erkennbar, dass eine besondere Würdigung der maßgeblich in die Gesamtbetrachtung eingeflossenen Kurvengeräusche als „lästiges Einzelereignis“ zu einem anderen Abwägungsergebnis führen könnte.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

### 2.3 Außerhalb der Zuständigkeit wird auf Folgendes hingewiesen:

Grundlage der vorgelegten Stellungnahme sind der Entwurf des Bebauungsplanes sowie dessen Begründung vom März 2013 und das zugehörige Schalltechnische Gutachten Nr. 412230- 01.01 des Ing.-Büro Kötter vom 04.10.2012.

Die in der Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 30.11.12 angeführte Einwendung, dass die gewerblichen Geräuschimmissionen einer genaueren Untersuchung zugeführt werden sollten, sei ausweislich der vorliegenden Begründung abschlägig beschieden worden.

Als Begründung werde u. a. angeführt, dass eine Einschränkung der bisher ausgeübten Nutzungen nicht erkennbar sei. Dies sei eine Tautologie, weil eine eingehendere Untersuchung ja gerade zum Ziel hat, Konflikte kenntlich zu machen. Dass solche vorliegen können, sei aus fachlicher Sicht offensichtlich.

Auch die in der Begründung angeführte und im B-Plan-Gebiet zweifelsfrei zu erwartende Dominanz des Verkehrslärms gegenüber dem gewerblich verursachten Lärm genüge nicht als Begründung, um auf eine vollständige Betrachtung des Gewerbelärms verzichten zu können, weil die in der Nr. 3.2.1 der TA Lärm für die Überdeckung von Gewerbelärm durch Verkehrslärm genannte Bedingung, dass der Verkehrslärm zu 95 % der Zeit den Gewerbelärm überdecken muss, nicht erfüllt sein dürfte. Die Angemessenheit dieser Bedingung habe sich in der Praxis des Lärmschutzes vielfach bestätigt.

Zusammenfassend erscheine es im Interesse eines rechtssicheren Bebauungsplanes nach wie vor geboten, eine eingehendere Untersuchung der gewerblichen Immissionen vorzunehmen.

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt; der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Aussage, dass vollständig auf eine Betrachtung des Gewerbelärms verzichtet worden sei, ist nicht zutreffend. Im Rahmen der zum Bebauungsplan 11-35 erstellten Schallimmissionsprognose ist eine Ortsbesichtigung durch den Gutachter erfolgt. Dabei wurde festgestellt, dass auf Grund der derzeit gegebenen Situation nur die nah der Gehrenseestraße gelegene Tankstelle als relevante Emissionsquelle in Betracht gezogen werden muss. Dementsprechend ist diese in die schallgutachterlichen Ermittlungen einbezogen worden.

Durch das Gewerbegebiet verursachte Verkehre auf der Gehrenseestraße sind ohnehin in die Berechnung der verkehrlichen Schalleinwirkungen eingeflossen.

In einer orientierenden schallgutachterlichen Berechnung (s.o.) wurde für das Gewerbegebiet ein immissionswirksamer Schalleistungspegel von 65 dB (A) / m<sup>2</sup> angesetzt. Danach liegt der vom Gewerbe ausgehende Schalleintrag tags um 11,7 dB(A) und in der Nacht um 9,6 dB(A) unter dem jeweiligen Wert des Verkehrs auf der Gehrenseestraße und hat somit keinen Einfluss auf das geplante allgemeine Wohngebiet.

Eine neuerliche Ortsbesichtigung hat bestätigt, dass der Verkehrslärm auf der Nordseite der Gehrenseestraße auch subjektiv absolut dominiert. Gewerbliche Geräuschemissionen werden von den verkehrlichen praktisch vollständig maskiert und befinden sich nahezu unterhalb der Wahrnehmungsgrenze.

Eine noch eingehendere Betrachtung der gewerblichen Schallemissionen wäre nur sinnvoll und angezeigt, wenn erkennbar wäre, dass diese in ihren Auswirkungen auf die künftige Wohnbebauung zumindest zeitweise diejenigen der Verkehrslärmemissionen überwiegen könnten. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Deshalb ist es evident, dass auch eine umfassendere Untersuchung der gewerblichen Immissionen nicht zu einem anderen Ergebnis der Abwägung führen würde. Diese orientiert sich an den größtmöglichen nachteiligen Auswirkungen auf das geplante Wohnen und diese werden unzweifelhaft durch den Straßenverkehr verursacht. Es ist in keiner Weise erkennbar, dass eine eingehendere Betrachtung des Gewerbelärms hier zu anderen, weitergehenden Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen führen könnte, als den bereits vorgenommenen.

Der Hinweis, dass eine Einschränkung der bisher ausgeübten gewerblichen Nutzungen nicht erkennbar ist, nimmt Bezug auf die eindeutige Dominanz der verkehrlichen Lärmimmissionen. Da der Umfang der gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das geplante Wohnen klar unterhalb der verkehrsbedingten Einwirkungen liegen, ist auch nicht erkennbar, dass die bisher

ausgeübten Gewerbenutzungen zum Schutz des Wohnens künftig beschränkt werden müssten.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – XC 2 – mit Schreiben vom 19.04.13

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

X F1, X OI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E.

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung:

Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

4. BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. mit Schreiben vom 18.04.13

- 4.1 Es dränge sich die Frage der Notwendigkeit einer solchen Planung auf, wenn bereits seitens der Bereichsentwicklungsplanung große Einwohnerverluste verzeichnet wurden (50 % seit 1991, sogar 80 % Rückgang der Kinder und Jugendlichen). Nun sollen 140 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Hier bestehe ein großer Widerspruch.

Da es in diesem Gebiet bereits an Aufenthaltsqualität mangle und die Einwohnerzahlen zurück gehen, werde als sinnvoller angesehen, zumindest in Teilen in eine Aufwertung dieser Brachfläche als Frei- und Grünfläche zu investieren und diese den Einwohnern der umliegenden Siedlungen als öffentliche Grünfläche anzubieten.

In der Begründung werde schließlich das LaPro mit seinem Programmplan Erholung und Freiraumnutzung zitiert, in dem es heißt, die Anna-Ebermann-Siedlung sei der höchsten Dringlichkeitsstufe in Hinblick auf die Verbesserung der Freiflächenversorgung zugeordnet. Maßnahmen wie die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen sowie die Entwicklung von Wegeverbindungen würden ebenfalls genannt.

Abwägung:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt; der Anregung wird nicht gefolgt.

Der partielle Bevölkerungsrückgang in den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts hat besondere Ursachen, die zumeist auf die Folgen der deutschen Wiedervereinigung zurückzuführen sind. Insbesondere Gebiete mit einem hohen Anteil von Wohnungen in Großsiedlungen, wie der Ortsteil Ho-

henschönhausen-Süd, hatten hohe Abwanderungsraten in Stadtrandgebiete oder den so genannten „Speckgürtel“ zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsprognose 2011 – 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weist für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme von gut 7 % oder knapp 254.000 Personen gegenüber dem Jahr 2011 für die Gesamtstadt aus. Für den Bezirk Lichtenberg wird für diesen Zeitraum ein Einwohnerzuwachs um 7,6 % prognostiziert.

Um drohendem Wohnungsmangel entgegen zu wirken, hat sich die Landesregierung für die Legislaturperiode 2011-2016 den Neubau von 30.000 Wohnungen zum Ziel gesetzt. Die Schaffung von ca. 140 Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 leistet hierzu einen Beitrag.

Dabei wird dem übergeordneten Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich Rechnung getragen. Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits zuvor baulich genutzte Fläche in auch durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossener, innerstädtischer Lage. Mit der Reaktivierung derartiger Flächen für den Wohnungsbau kann weiterer Randwanderung und zusätzlichem Flächenverbrauch entgegengewirkt werden.

Die Investitionskosten werden vom privaten Grundstückseigentümer getragen, der sich in einem städtebaulichen Vertrag u.a. zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und des geplanten öffentlichen Kinderplatzes sowie zu Tragung der diesbezüglichen Kosten verpflichtet hat. Dem Land Berlin fallen lediglich die laufenden Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach deren Übernahme zu.

Da sich die geplanten Bauflächen in privatem Eigentum befinden, würde die Schaffung öffentlicher Grünflächen zunächst deren Erwerb durch das Land Berlin voraussetzen. Hernach wären die Herstellungs- und Instandhaltungskosten durch Berlin zu tragen. Entsprechende Haushaltsmittel stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 entsteht eine stark durchgrünte Wohnsiedlung (gesichert durch entsprechende Grünfestsetzungen) mit neuen Wegebeziehungen durch das Plangebiet, etwa zwischen der Anna-Ebermann-Siedlung und der Gehrensee- bzw. der Wartenberger Straße.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

- 4.2 Es sei sehr zu begrüßen, dass eine Regelung getroffen wurde, das Gebiet vor Baubeginn auf besonders / streng geschützte Fauna (Zauneidechse, Steinschmärtzer) zu untersuchen. Es wird vorgeschlagen, aufgefundene Individuen der Zauneidechse auf geeignete Flächen, z.B. Fort Hahneberg oder Wuhlheide, zu verbringen. Die genannten Flächen hätten noch Aufnahmepotenzial.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und dem Land Berlin enthält die Verpflichtung zu einer gutachterlichen Begehung vor Baubeginn im Hinblick auf das Vorhandensein von Zauneidechse oder Steinschmätzer. Falls geschützte Arten vorgefunden werden, richtet sich das weitere Vorgehen nach den entsprechenden naturschutzrechtlichen Regelungen und ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen. Ggf. sind angemessene Ersatzquartiere nachzuweisen. Eine Regelung über bestimmte Ersatzflächen ist nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 4.3 Pflanzliste:

Bei *Fraxinus ornus* handele es sich um keine in Deutschland beheimatete Art. Diese sollte durch *Fraxinus excelsior*, *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus laevis* und *Qercus robur* / *Quercus petraea* ersetzt werden.

Den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sollte ebenfalls eine Pflanzliste beigelegt werden, die ausschließlich einheimische Pflanzen, vor allem Beeren tragende Sträucher, umfassen sollte. Hier finden viele Vogel- und Insektenarten Nahrungs- und Brutgelegenheiten.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die angeregte Streichung (*Fraxinus ornus*) in der Pflanzliste 1 für Laubbäume wird vorgenommen. Die vorgeschlagenen Bäume werden aber nicht als Ersatz aufgenommen, da es sich dabei um großkronige Bäume handelt, die nicht gepflanzt werden sollen. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Korrektur der Begründung, nicht um eine Planänderung.

Die Flächen zum Anpflanzen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Wie in der Begründung dargelegt, wird mit dieser Regelung vorrangig ein städtebauliches Gestaltungsprinzip verfolgt. Sie dient der Anlage nicht überbaubarer begrünter Vorgartenzonen entlang aller vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßen. Im Hinblick auf die geplanten, relativ schmalen verkehrsberuhigten Plangebietsstraßen erfolgt somit eine angemessene Grünstaltung und optische Aufweitung des öffentlichen Straßenraums.

Da außerdem bereits für Laub- und Obstbaumpflanzungen Pflanzlisten mit einheimischen Arten vorgesehen sind, soll die Wahl der Pflanzen für den Vorgartenbereich dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen bleiben.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

## 5. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 08.04.13

5.1 Die WGI GmbH werde von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handele namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handele namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der SpreeGas GmbH.

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

Bei nicht bekannter Lage der Leitung sei auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

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

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine gleichlautende Stellungnahme ist seitens der NBB bereits im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergangen.

Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf den Regelungsgehalt des Bebauungsplans, sondern auf die konkrete spätere Bauausführung und wurden insofern dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

### **Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

5.2 Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestünden seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

len. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. I BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Soweit aus den anliegenden Planunterlagen erkennbar, befinden sich die vorhandenen Gasversorgungsanlagen innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Wartenberger Straße (innerhalb des Plangeltungsbereichs) und der Gehrenseestraße (außerhalb des Plangeltungsbereichs). Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Leitungen ist nicht erforderlich.

Die gebietsinternen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geplant. In Bezug auf eine mögliche Neuverlegung von Gasleitungen ist deshalb ebenfalls keine weitere planungsrechtliche Festsetzung erforderlich.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

- 5.3 Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung sei folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

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

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, seien zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt seien oder eine Belegung geplant sei (Ansprechpartner, Tel.-Nr. angegeben).

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

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Sie beziehen sich nicht unmittelbar auf den Regelungsgehalt des Bebauungsplans sondern auf spätere konkrete Baumaßnahmen. Sie wurden dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

6. IT-Dienstleistungszentrum Berlin mit Schreiben vom 25.03.13

Es wurde festgestellt, dass keine Belange betroffen sind. In den angefragten Bereichen befänden sich keine sicherheitstechnischen Anlagen des ITDZ.

Abwägung:

Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.

**Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

Ergebnis:

Das Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 11-35.

Sonstiges:

Mit Rundschreiben Nr. 1/2013 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mitgeteilt, dass bei Bebauungsplänen, welche die zulässige Grundflächen von Gebäuden nur zeichnerisch durch eine sogenannte Baukörperausweisung festsetzen, eine erklärende Textfestsetzung regelmäßig in den Bebauungsplan aufzunehmen ist, um Unsicherheiten hinsichtlich der planungsrechtlichen Rechtmäßigkeit zu begegnen.

Der Bebauungsplan 11-35 setzt eine Baukörperausweisung für das geplante allgemeine Wohngebiet WA 8 fest.

Deshalb wurde die folgende textliche Festsetzung auf der Planzeichnung und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt:

„Für das allgemeine Wohngebiet WA 8 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Mit dieser textlichen Festsetzung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im zeichnerischen Teil für das allgemeine Wohngebiet WA 8 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll. In der Begründung, welche mit dem Bebauungsplan 11-35 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt hat, wurde dieser Umstand bereits erläutert. Deshalb bedarf es keines weiteren Verfahrensschrittes. Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

#### **IV.13. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-35**

Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin hat den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-35 vom 05.03.2013 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Wartenberger Straße, Anna-Ebermann-Straße und Gehrenseestraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen am 27.06.2013 beschlossen.

#### **IV.14. Anzeigeverfahren und Ergebnis**

Mit Schreiben vom 03.07.2013 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan im Rahmen des Verfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, angezeigt.

Die Senatsverwaltung hat den Bebauungsplan 11-35 mit Schreiben vom 06.09.2013 beanstandet. Die Beanstandung führte aus den nachfolgend dargelegten Gründen zu den dargestellten Änderungen des Bebauungsplans, Ergänzungen des städtebaulichen Vertrages vom 04.02.2013 (vgl. II.3.6 – zunächst durch Vertrag vom 18.10.2013, ersetzt durch Vertrag vom 20.11.2013) sowie Ergänzungen bzw. Korrekturen der Begründung.

##### **1. Die Bewältigung des Schallschutzes**

1.1 Vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung sind die textliche Festsetzung Nr. 2 und deren Begründung nicht ausreichend: Es wird zwar eine Grundrissanordnung (auch auf den hinterliegenden Wohnbaugrundstücksflächen) bestimmt; diese Festsetzungen reichen jedoch nicht aus und sind insofern fehlerhaft, als „Küchen“ entgegen aktueller Rechtsprechung nicht als Aufenthaltsräume gelten sollen. In diesem Zusammenhang wird auf die oft genutzte Raumaufteilung von Wohnküchen bzw. Küchen, die ohne räumliche Trennung in Wohnräume übergehen, hingewiesen.

##### Umgang mit der Beanstandung:

##### **Der Bebauungsplan 11-35 wird geändert.**

Im letzten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird das Wort „Küchen“ gestrichen. Dieser Satz lautet nun: *„Als Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung gelten nicht Bäder und Hausarbeitsräume.“*

1.2 Es dürfte geboten sein, schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten festzusetzen (gegebenenfalls im städtebaulichen Vertrag zu regeln).

##### Umgang mit der Beanstandung:

##### **Der städtebauliche Vertrag wird ergänzt.**

In einem Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag hat sich der Grundstückseigentümer / Investor dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tra-

gen, dass auf allen von der textlichen Festsetzung Nr. 2 betroffenen Flächen schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die der Wartenberger Straße bzw. der Gehrenseestraße zugewandt sind, mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten sind. Die Sicherung erfolgt durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenverzeichnis des Bezirks Lichtenberg.

- 1.3 Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Grundrissregelung erst zur Anwendung kommt, wenn die durch die DIN 4109 erforderlichen Maßnahmen nicht ausreichen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Umgang mit der Beanstandung:

**Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.**

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) definiert die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz, dazu gehören die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel von Fenstern, Lüftungsklappen) sind dabei in geschlossenem Zustand anzunehmen.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gehört jedoch auch die Möglichkeit, Aufenthaltsräume von Wohnungen ausreichend zu belüften. Insbesondere bei Räumen, die dem Schlafen dienen, besteht im Nachtzeitraum in der Regel nur die Möglichkeit, die zur Lüftung vorgesehene Einrichtungen entweder dauerhaft geöffnet zu halten oder auf eine Lüftung gänzlich zu verzichten.

Für die der Gehrensee- bzw. der Wartenberger Straße zugewandten Fassaden ist die schallgutachterlich ermittelte Lärmbelastung auch während der Nacht so hoch, dass eine dauerhafte, nicht schallgedämmte Lüftung von Aufenthaltsräumen zumeist nicht in Betracht kommen wird. Im Sinne der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es deshalb erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ein angemessener Mindestanteil von Aufenthaltsräumen von der Straße abgewandt ist, so dass hier ein dauerhaftes Lüften möglich ist.

Ferner ist jedoch davon auszugehen, dass es im Einfamilienhausbau (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) grundrisstechnisch in aller Regel nicht möglich sein wird, alle Aufenthaltsräume mit ihren Fenstern von der Straße abgewandt zu errichten. Deshalb ist die o.g. ergänzende Regelung zum städtebaulichen Vertrag erforderlich. Mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die der Straße zugewandten Aufenthaltsräume gewahrt werden.

- 1.4 In der Begründung werden als „wichtigste städtebauliche Maßnahme“ die Festsetzung von Hausgruppen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Wartenberger Straße und WA 8 entlang der Gehrenseestraße bezeichnet. Hausgruppen sind eine Art der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, in der die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen darf. Es ergeben sich somit Lücken der vorderen Bebauung und Lärmauswirkungen auf die Bauflächen in der zweiten Reihe.

Abgesehen hiervon ist nicht gesichert, dass diese (unvollständige) Riegelbebauung vor der Bebauung in zweiter Reihe realisiert wird. Insofern wäre zum Beispiel eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder eine Regelung im städtebaulichen Vertrag geboten.

#### Umgang mit der Beanstandung:

#### **Die Begründung zum Bebauungsplan wird korrigiert.**

Wichtigste städtebauliche Maßnahme ist die Grundrissregelung nach der textlichen Festsetzung Nr. 2. Gleichwohl hat auch die Festsetzung von Hausgruppen deutlich positive Auswirkungen im Hinblick auf den Schutz vor verkehrsbedingten Lärmimmissionen.

Die Lücken zwischen den einzelnen Hausgruppen wurden in der schallgutachterlichen Immissionsprognose berücksichtigt (vgl. I.4.2). Es ist also eine sachgerechte Auseinandersetzung mit der tatsächlich geplanten Hausform erfolgt. Aus den Schallausbreitungsdiagrammen ist ablesbar, dass trotz der Lücken noch eine erhebliche Abschirmwirkung erreicht wird. Dies wird auch dadurch belegt, dass eine weitere Immissionsberechnung ohne Hausgruppenbebauung, also nur mit einer Bebauung in der „zweiten Reihe“, sowie eine Berechnung gänzlich ohne Bebauung (freie Schallausbreitung) erfolgten. Es ist klar erkennbar, dass bei einer Bebauung mit Hausgruppen eine deutliche Abschirmwirkung nicht nur für die schallabgewandten Fassaden der Hausgruppen selbst, sondern auch für die „zweite Reihe“ erreicht werden kann.

Eine bedingte Festsetzung oder eine zusätzliche Regelung im städtebaulichen Vertrag werden nicht als notwendig erachtet, weil in der Immissionsprognose auch die Auswirkungen auf die „zweite Reihe“ für den Fall betrachtet wurden, dass die Hausgruppenbebauung nicht errichtet würde. Auf Grund der Ergebnisse dieser Betrachtung wurde die Grundrissregelung nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 auch für Teilflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 festgesetzt.

Außerdem wurde für diese Teilbereiche eine ergänzende Regelung in den städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer / Investor aufgenommen, wonach schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die der Wartenberger Straße bzw. der Gehrenseestraße zugewandt sind, mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten sind (vgl. lfd. Nr. 1.2). Schließlich wurde der städtebauliche Vertrag um die grundsätzliche

Verpflichtung zur Berücksichtigung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen gemäß der DIN 4109 ergänzt (vgl. lfd. Nr. 1.7).

Die Möglichkeit, dass die Hausgruppen nicht oder erst später entstehen, wurde also in der Abwägung berücksichtigt.

- 1.5 Zur Festsetzung von „Hausgruppen“ ist anzumerken, dass dieser Begriff nicht dem bau- und immobilienwirtschaftlichen Begriff von „Reihenhäusern“ entspricht. Die Festsetzung von „Hausgruppen“ bedeutet, dass Häuser in der offenen Bauweise an bzw. über Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 50 m je Hausgruppe gebaut werden dürfen bzw. müssen. Nach der aktuellen Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) gibt es jedoch noch keine Parzellierung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 8. Ohne Grundstücksteilung kann die Bebauungsplanfestsetzung nicht umgesetzt werden; so könnte die Festsetzung der Errichtung von baulichen Anlagen entgegenstehen.

Umgang mit der Beanstandung:

#### **Die Bedenken werden nicht geteilt.**

Bei einer Hausgruppenbebauung entstehen häufig sehr viele Einzelgrundstücke, im vorliegenden Fall voraussichtlich etwa 70. Die Realteilung und Bildung neuer Grundstücke ist daher aufwendig und kostenintensiv und erfolgt seitens der Grundstückseigentümer in aller Regel erst nach der Festsetzung des B-Planes, wenn verbindliches Planungsrecht vorliegt und Vorhaben umgesetzt werden sollen und nicht schon während des Planverfahrens. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass der B-Plan 11-35 eine Angebotsplanung ohne verbindlichen Vorhabenbezug vornimmt. Die Grundstücksteilung ist zwar Voraussetzung für die Zulässigkeit von Hausgruppen, der Bebauungsplan formuliert jedoch auch etliche andere Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, bei deren Nichterfüllung keine baulichen Anlagen errichtet werden können. Eine besondere Umsetzungsproblematik erscheint hier insofern nicht gegeben.

Wenn das Angebot, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 und WA 8 Hausgruppen zu errichten, vom jeweiligen Grundstückseigentümer auch längerfristig nicht angenommen wird, hat die planende Gemeinde die Möglichkeit, den Bebauungsplan zu ändern.

- 1.6 Die Ausführungen in der Begründung, dass Schallschutzwälle und -wände nachteilige städtebaulich-gestalterische Folgen für das Ortsbild hätten, sind zumindest für das WA 8 nicht nachzuvollziehen: Weder ist das hier bestehende Ortsbild ist schützenswert noch ist klar, welches Ortsbild aufgrund der lockeren und flexiblen, nicht hinsichtlich des Ortsbildes differenzierten Angebotsplanung entsteht.

### **Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.**

Das Ortsbild entlang der Gehrenseestraße wird zwar gegenwärtig unter anderem durch ein Gewerbegebiet und eine Brachfläche (das Plangebiet selbst) mitgeprägt, jedoch auch durch die bereits vorhandene Wohnbebauung östlich der Anna-Ebermann-Straße und der Bennostraße. Es ist nicht das Ziel der Planung, das durch eine große, städtebaulich unzuträgliche innerstädtische Brachfläche gekennzeichnete Ortsbild zu schützen, sondern durch eine Bebauung dieser Brache eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen und damit auch zu einer Aufwertung des Umfeldes für die schon vorhandenen Wohngebiete beizutragen.

Auf Grund der Größe des zu beplanenden Bereiches geht es dabei jedoch nicht nur um die Umgebung, sondern auch um das innerhalb des Plangebietes selbst neu entstehende Ortsbild sowie insbesondere auch um das künftige Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenräume.

Der Bebauungsplan enthält zwar keine gestalterischen Detailfestsetzungen, mit den Regelungen zu den zulässigen Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) sowie den Grünfestsetzungen wird jedoch das künftige Ortsbild eines aufgelockerten, durchgrünten Wohngebiets bereits deutlich vorstrukturiert. Ein wesentliches Gestaltungselement sind dabei die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen entlang aller vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßen, auch entlang der Gehrenseestraße.

Um zumindest das erste und zweite Vollgeschoss wirksam zu schützen, müsste eine Schallschutzwand etwa 6 m hoch sein. Für den Schutz des zulässigen dritten Vollgeschosses sogar etwa 9 m. Außerdem dürfte die Wand, um ihre volle Wirkung zu entfalten, möglichst keine Lücken aufweisen.

Es ist evident, dass eine geschlossene, mindestens 6 m hohe und etwa 230 m lange Wand entlang der Gehrenseestraße das Ziel einer Aufwertung des Ortsbildes praktisch vollständig konterkarieren würde. An die Stelle einer aufgelockerten, durchgrünten Wohnbebauung würde hier ein an einen Hochsicherheitsbereich oder eine Justizvollzugsanstalt gemahnendes Erscheinungsbild treten. Dies ist entlang eines innerstädtischen öffentlichen Straßenraums städtebaulich nicht vertretbar.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Schallschutzwand südlich der Wohnbebauung im WA 8 befände. Für die künftigen Bewohner wären deshalb neben der erheblichen optischen Beeinträchtigung auch Nachteile durch die Beeinträchtigung von Belichtung und Besonnung zu erwarten.

- 1.7 Zu den Ausführungen zur DIN 4109 ist anzumerken, dass diese aufgrund aktueller Rechtsprechung (vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. November 2012, OVG I OA 10.09; Verwal-

tungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 20. Mai 2010, 3 5 2099/08; Verwaltungsgerichtshof Hessen) überholt sind.

Umgang mit der Beanstandung:

**Der städtebauliche Vertrag wird ergänzt.**

Es ist davon auszugehen, dass künftige Wohnungsbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 63 BauO Bln von der Genehmigung frei gestellt sind, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Die DIN 4109 ist zwar als technische Baubestimmung eingeführt und somit rechtlich verbindlich durch den Bauherrn einzuhalten, einer entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfung bedarf es jedoch nicht.

Deshalb wird der städtebauliche Vertrag vom 04.02.2013 dahingehend ergänzt, dass der Grundstückseigentümer / Investor dazu verpflichtet wird, dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß der DIN 4109 berücksichtigt werden.

- 1.8 Mit passiven Lärmschutzmaßnahmen können keine Außenwohnbereiche gesichert werden, die erforderlich sind, um insbesondere einem neuem Wohngebiet eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche zu gewährleisten. Eine Abwägung, wie die Außenwohnbereiche hinsichtlich der Lärmbelastung berücksichtigt werden, fehlt im Übrigen.

Umgang mit der Beanstandung:

**Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.**

Die Problematik erhöhter Verkehrslärmbelastung ausgesetzter Außenwohnbereiche betrifft vorrangig die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 8. Auch hier wirkt sich die Festsetzung von Hausgruppen positiv aus, denn es entstehen in jedem Fall auch Außenwohnbereiche, die durch die künftigen Wohngebäude so vom Verkehrslärm abgeschirmt sind, dass der relevante Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) am Tage nicht oder nicht erheblich überschritten wird. Der Nachzeitraum ist für die Nutzung von Außenwohnbereichen nicht relevant.

Um sicher zu stellen, dass die lärmabgeschirmten Außenwohnbereiche eine ausreichende Größe aufweisen, um angemessen nutzbar zu sein, halten die zu den schallabgewandten Seiten orientierten Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 8 jeweils einen Abstand von 9,0 m zur nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein. Im WA 1 betrifft dies die Baugrenze entlang der Planstraße 3, im WA 8 die Baugrenze entlang der Planstraße 2.

## **2. Die Problematik des sich südlich und westlich an das Bebauungsplangebiet anschließenden Gewerbegebiets / Die nicht sachgerechte Abwägung der vorgebrachten Bedenken zu Punkt 2**

2.1 Die Problematik des sich an das Bebauungsplangebiet anschließenden Gewerbegebiets wird nicht hinreichend betrachtet. Es wird auf die Stellungnahmen von SenStadtUm - IX C 31 -, SenWTF - III B 12 -, der Industrie- und Handelskammer zu Berlin und der Grundstückseigentümerin sowie die jeweils dazugehörigen Abwägungen verwiesen.

Im Einzelnen:

In den vorgenannten Abwägungen wird jeweils auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XXII-5f verwiesen. Dieser Bebauungsplan ist mangels Auslegung allerdings noch nicht hinreichend konkretisiert und abgestimmt, um in die Abwägung eingestellt werden zu können. Er kann daher nicht als "Maßnahme zur Konfliktvermeidung" herangezogen werden (vgl. S. 99 der Begründung). Stattdessen sind das bestehende Baurecht unter Berücksichtigung der rechtmäßig ausgeübten Nutzung der Grundstückseigentümerin; gegebenenfalls unter Berücksichtigung etwaiger Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB.

Umgang mit der Beanstandung:

### **Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.**

Auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XXII-5f wird weiterhin verwiesen, die Bezeichnung als "Maßnahme zur Konfliktvermeidung" entfällt jedoch.

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kann der Eigentümer eines Grundstücks eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Eingeschränkt wird dieser Anspruch durch § 42 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Wird die zulässige Nutzung nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird die nach § 34 zulässige Nutzung auf den Grundstücken südlich der Gehrenseestraße nicht aufgehoben und auch nicht eingeschränkt. Ein Bauantrag oder ein Antrag auf Bauvorbescheid hat zu keinem Zeitpunkt vorgelegen. Somit wurde ein ernsthafter Wille zur Verwirklichung einer anderen Nutzung des Grundstücks nie deutlich.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans XXII-5f sind Vorhaben auf den in Rede stehenden, südlich der Gehrenseestraße gelegenen Grundstücken nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet u.a., dass sich Vorhaben nach der Art ihrer Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen und dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen.



Wegen der südlich der Gehrenseestraße vorhandenen Nutzungen, u.a. wegen des sich an der Ecke Gehrensee- / Wollenberger Straße (Wollenberger Str. 10) befindlichen Obdachlosenwohnheims, entspricht die Eigenart der näheren Umgebung nicht der eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, so dass eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht kommt.

- 2.2 Die Abwägungen zu den Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer zu Berlin und von SenStadtUm sind darüber hinaus insofern nicht nachvollziehbar, als auf die erforderliche Rücksichtnahme auf bereits vorhandene angrenzende Wohnnutzungen verwiesen wird. Dies kann auch nur die für die Bebauung an der Bennostraße und der Anna-Ebermann-Straße, nicht für den Bereich gegenüber der Wollenberger Straße gelten. Die immissionsschutzrechtliche Problematik betrifft einzig die Verträglichkeit des Gewerbegebiets zu dem Bebauungsplangebiet, nicht aber zu sonstigen Wohnnutzungen.

Die Begründung stützt sich wiederholt auf die Schallgutachten. Insbesondere seien die gewerblichen Lärmemissionen gegenüber dem dominierenden Verkehrslärm an der Gehrenseestraße nach schallgutachterlicher Aussage als vernachlässigbar anzusehen. Das Schallgutachten trifft nach Auffassung von SenStadtUm II C keine solch eindeutige Aussage. Es liest sich stattdessen nur schlecht verständlich.

#### Umgang mit der Beanstandung:

#### **Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.**

Wie unter Pkt. 2.1 erläutert, müssen sich Bauvorhaben auf den in Rede stehenden Grundstücken südlich der Gehrenseestraße in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und es müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

In der näheren Umgebung befinden sich bereits Wohnnutzungen, konkret östlich der Anna-Ebermann-Straße und an der Bennostraße sowie an der Ecke Gehrensee- / Wollenberger Straße (s.o.), welche schon bislang bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte und ob dabei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt worden wären, zu berücksichtigen gewesen wären.

Im Rahmen einer schallgutachterlichen Bewertung zum Bebauungsplan 11-35<sup>20</sup> wurde zunächst ermittelt, wie hoch die Schallemissionen eines gewerblichen Vorhabens sein dürften, damit es sich unter den vorgenannten Voraussetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte. Als Kriterium für die Beurteilung eines Einfügens ohne er-

---

<sup>20</sup> Kötter Beratende Ingenieure GmbH: Immissionsprognose „Schall“ zum geplanten Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern im B-Plangebiet 11-35 an der Gehrenseestraße in 13053 Berlin, 2. Nachtrag, Berlin, 13.05.2013

hebliche Konflikte und unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde gutachterlicherseits vorausgesetzt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung an der Benno- und Gehrenseestraße eingehalten werden.

Im Ergebnis wurde erstens festgestellt, dass künftige gewerbliche Vorhaben ein Emissionskontingent von  $L_{EK, Tag} = 55$  DB (A) und  $L_{EK, Nacht} = 40$  dB (A) für die Gesamtfläche nicht überschreiten dürften.

Zweitens wurde festgestellt, dass ein Immissionseintrag ausgehend von künftigen gewerblichen Vorhaben südlich der Gehrenseestraße bei Einhaltung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte an der vorhandenen Wohnbebauung an der Benno- und Gehrenseestraße nicht zu einer Erhöhung der Schalleinträge im Bebauungsplangebiet 11-35 führt.

Das bedeutet, dass die Aufstellung des Bebauungsplans 11-35 für künftige Vorhaben auf den in Rede stehenden Flächen südlich der Gehrenseestraße nicht zu zusätzlichen Einschränkungen führt, welche über das Maß hinausgehen, welches bereits jetzt im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung zu beachten gewesen wäre.

Ferner bedeutet dies, dass eine gewerbliche Nutzung, die unter Beachtung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung verträglich wäre, auch mit der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 verträglich wäre.

Schließlich ist festzuhalten, dass die gewerblich bedingten Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sowohl im Bestand als – unter den vorgenannten Voraussetzungen – auch künftig deutlich unter den verkehrsbedingten Schalleinträgen zurück bleiben werden.

Bei dem Obdachlosenwohnheims an der Ecke Gehrensee- / Wollenberger Straße handelt es sich im Übrigen zweifelsohne um eine Wohnnutzung, für welche dieselben Kriterien der Rücksichtnahme gelten, wie für jede andere Wohnnutzung.

- 2.3 In der Begründung fehlen auch Ausführungen zu dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb gegenüber, insbesondere seinem Parkplatz, und zu dem westlich angrenzenden Gewerbebestand.

Umgang mit der Beanstandung:

#### **Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.**

Seitens des Schallgutachters wurde die Tankstelle nahe der Gehrenseestraße, westlich des Einzelhandels als dominierende gewerbliche Lärmquelle ausgemacht und berücksichtigt. Deren Schallemissionen führen nach gutachterlicher Aussage am maßgeblichen Immissionsort

der geplanten Wohnbebauung an der Gehrenseestraße nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um 6,8 dB (A). Dieser Schalleintrag liegt jedoch um 4,6 dB (A) unter dem Verkehrslärmpegel in den Nachtstunden.

Die Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes ist mindestens 70 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt und hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Lärmbelastung. Dieser Umstand ist bei Ortsbesichtigungen als evident erkannt worden. Im Übrigen begründet sich die Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes darauf, dass von ihm keine Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO ausgehen.

- 2.4 Die Abwägung, das im Flächennutzungsplan mit der Darstellung von Wohnbaufläche W2 eine „übergeordnete Planungsvorgabe besteht“ ist nicht richtig: Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB); zum Beispiel hätten auch Mischgebiete oder ähnliches unter 3 ha Gesamtgröße an der Wartenberger Straße und der Gehrenseestraße ausgewiesen werden können. Eine entsprechende Abwägung fehlt.

Umgang mit der Beanstandung:

**Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.**

Der Flächennutzungsplan ist wegen des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB eine übergeordnete Planungsvorgabe von besonderem Gewicht. Der mit dem FNP dargestellte Planungsgrundzug ist einzuhalten.

Die in Zweifel gezogene Aussage steht u.a. im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Industrie und Handelskammer zu Berlin im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (vgl. IV.10.), welche auf den StEP Gewerbe verweist. Hier ist der FNP als vorbereitender Bauleitplan höherrangig einzustufen, als der StEP Gewerbe (informelle Planung).

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6,8 ha auf. Auf die Festsetzung von Flächen, auf denen eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist, kann bei dieser Flächengröße im Hinblick auf das Entwicklungsgebot nicht verzichtet werden

Im Übrigen erfolgt in der Begründung unter Pkt. II.3.1 eine Abwägung zur festgesetzten Art der Nutzung. Darin wird erläutert, dass auf die Ausweisung von Mischgebieten u.a. deshalb verzichtet wird, weil von den dort zulässigen Gewerbebetrieben zusätzliche Störungen für das Wohnen ausgehen könnten, welche, im Zusammenwirken mit den bereits bestehenden verkehrlichen Immissionsbelastungen, die Voraussetzungen für die Umsetzung einer Wohnnutzung erheblich erschweren könnten.

### 3. Bewältigung der Altlastenproblematik

Die Begründung setzt sich nicht hinreichend mit der Altlastenproblematik auseinander. Es wird nicht ausdrücklich festgestellt, dass der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete keine Bodenbelastungen entgegenstehen oder nach Sanierung keine Bodenbelastungen entgegenstehen. Die diesbezügliche Aussage des Gutachters, dass dies unter bestimmten Bedingungen der Fall sei, wurde nicht nachvollziehbar in die Begründung übernommen.

Stattdessen lassen die dem Grundstückseigentümer in dem städtebaulichen Vertrag übertragene gutachterliche Ermittlung und die gegebenenfalls erforderlichen Vorkehrungen glauben, dass die Problematik etwaiger Bodenbelastungen noch nicht abschließend untersucht ist. Zwar kann dem Gebot der Konfliktbewältigung auch dadurch Genüge getan werden, dass die Konfliktlösung in Vereinbarungen mit einem Grundstückseigentümer verlagert wird. Dies setzt jedoch voraus, dass die entsprechende Lösung möglich und sichergestellt ist. Letzteres kann vorliegend nicht ohne weiteres angenommen werden, da der Grundstückseigentümer beispielsweise in die Insolvenz gehen kann. Es darf schlussendlich auch nicht durch weitere Übertragung dazu kommen, dass der letzte Grundstückseigentümer ein Grundstück erwirbt, dass nicht oder nur mit hohen Sanierungskosten bebaubar ist. Dies widerspräche dem Willen des Gesetzgebers in § 1 Abs. 6 Satz I Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

#### Umgang mit der Beanstandung:

#### **Die Begründung zum Bebauungsplan wird korrigiert und ergänzt.**

Die Eintragung in das Bodenbelastungskataster (BBK) wurde nunmehr aufgehoben (Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes an den Eigentümer / Investor vom 04.09.2013), da aufgrund der in den nutzungsrelevanten Bereichen durchgeführte Bodenuntersuchungen keine grundwassergefährdenden Bodenverunreinigungen ermittelt wurden. Zur orientierenden Überprüfung der geplanten Wohnnutzung waren Oberflächenmischproben entnommen und untersucht worden. Bei der Untersuchung sind keine Überschreitungen der Prüfwerte für Wohnen festgestellt worden. Das Umwelt- und Naturschutzamt hat mitgeteilt, dass es gegen die geplante Wohnnutzung keine Einwände gibt.

#### **4. Fehlende Berücksichtigung bestehender Fernwärmeleitungen einschließlich Schaltbauwerk**

4.1 In der Bestandsaufnahme wird die Fernwärmeleitung erwähnt. Sie ist auch deutlich in der Planunterlage als oberirdischer Bestand zu erkennen.

Ohne dass nach der Begründung erkennbar ist, dass diese Fernwärmeleitung verlegt werden soll (Abwägungsausfall), wird die von der Fernwärmeleitung in Anspruch genommene Fläche als private Fläche zum Anpflanzen bzw. zum Teil als private überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (dies betrifft auch das dazugehörige Schaltbauwerk).

Der Bestand der Fernwärmeleitung steht der Anpflanzungsverpflichtung entgegen. Gegebenenfalls ist geboten, die Fernwärmeleitung in den Bereich der Straßenverkehrsfläche einzubeziehen oder als Fläche für Versorgungsanlagen (wie für das Schaltbauwerk geboten) bzw. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB auszuweisen.

Im Bereich der nördlichen nicht überbaubaren Grundstücksfläche (WA 3 und WA 5) ist dies für die oberirdische Fernwärmeleitungen ebenfalls zu überprüfen.

Ohne entsprechende Festsetzung (gegebenenfalls Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Unternehmensträger zu belasten sind (siehe aber § 41 BauGB) - es sei denn, es bestehen bereits Leitungsrechte, auf die in der Begründung jedoch hinzuweisen und in den Unterlagen nachzuweisen ist), ist davon auszugehen, dass die Leitungen aufgrund privater Forderungen zu verlegen sind.

Umgang mit der Beanstandung:

#### **Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.**

Eine flächenmäßige Überlagerung von überbaubaren Grundstücksflächen und bestehenden Fernwärmeleitungen sowie dazugehörigem Schaltbauwerk erfolgt im Bebauungsplan nicht. Alle Anlagen der Fernwärme befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Der oberirdische Teil des Schaltbauwerkes ist inzwischen zurückgebaut worden, der verbleibende Keller wurde abgedeckt.

Entlang der Gehrenseestraße überlagert die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen teilweise die bestehende Fernwärmeleitung. Diese Festsetzung erfolgte im Sinne des Grundprinzips, nach dem entlang aller öffentlichen Straßen Anpflanzflächen mit einer Tiefe von mindestens 5 m zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets für einen längerfristigen Zeitraum planungsrechtlich regeln. Grundsätzlich ist eine Verlegung der Fernwärmeleitungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen. Aber auch wenn dies nicht erfolgt, steht der

Bestand der Fernwärmeleitung der Anpflanzungsverpflichtung nicht entgegen. Die Rohre liegen auf Betonquadern auf, zwischen Rohr und Erdboden verbleibt ein lichter Raum mit einer Höhe von ungefähr 50 cm. Das Anpflanzen von Rasen und Bodendeckern ist hier ohne weiteres möglich. Mit dieser Maßnahme wären die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 präzisierten Anforderungen an die Flächen zum Anpflanzen, nämlich die gärtnerische Anlage und Unterhaltung (ohne weitere Qualifizierung) erfüllt.

Die auf privaten Grundstücken verlaufenden Fernwärmeleitungen sind bereits vollständig durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Betreibers Vattenfall gesichert. Planungsrechtliche Regelungen zu deren Sicherung sind somit nicht erforderlich. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Leitungen aufgrund privater Forderungen zu verlegen sind.

- 4.2 Die Abwägung der von den Leitungsträgern vorgebrachten Belange, die nur als Hinweise zur Kenntnis genommen wurden, ohne diese in die Abwägung einzustellen, sind nicht nachzuvollziehen (Abwägungsfehleinschätzung).

Umgang mit der Beanstandung:

**Die Bedenken werden nicht geteilt.**

Alle von den Leitungsträgern vorgebrachten Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Eine Kenntnisnahme ist keineswegs mit einer Nichtberücksichtigung gleich zu setzen. In aller Regel erfolgt eine Kenntnisnahme dann, wenn von Leitungsträgern gegebene Hinweise nicht von unmittelbarer Relevanz für den Bebauungsplan bzw. die geplanten Festsetzungen sind, sondern beispielsweise erst im Rahmen der Durchführung späterer konkreter Bauvorhaben beachtlich sind. Sofern dies der Fall ist, wurde dies in der Abwägung entsprechend vermerkt.

Ein Abwägungsausfall in Bezug auf Stellungnahmen von Leitungsträgern liegt nicht vor. Jeder Sachverhalt wurde geprüft. Sofern diese Prüfung zu dem Ergebnis führt, dass ein gegebener Hinweis für das Bebauungsplanverfahren nicht unmittelbar relevant ist, ist auch dies ein Ergebnis einer sachgerechten Abwägung. Eine erneute Beteiligung von Leitungsträgern am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

Auf Grund weiterer Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde der Bebauungsplan außerdem noch wie folgt ergänzt.

- Für die Flächen mit den Bezeichnungen A-B-C-D-E-F-G-H-A, H-J-K-L-H und M-N-O-P-Q-R-S-T-M, welche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 alleearartig mit mittelhohen Laubbäumen zu bepflanzen sind, wurde die zeichnerische Umgrenzung mit der Darstellung für Flächen zum Anpflanzen ergänzt.

- Aufgrund der vorgenannten Ergänzungen in der Planzeichnung sind redaktionelle Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 erforderlich.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird als letzter Satz angefügt: „Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen A-B-C-D-E-F-G-A, H-J-K-L-H und M-N-O-P-Q-R-S-T-M“.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird zwischen „Die Flächen“ und „A-B-C-D-E-F-G-H-A ...“ eingefügt: „zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen“.

- Zur Abgrenzung zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „VERKEHRSDERUHGTER BEREICH“ und den beiden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „FUSSWEG“ wird jeweils eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knotenlinie) ergänzt.
- In der Planunterlage wird im Bereich der Wartenberger Straße an zwei Stellen das Wort „Straßenbahn“ ergänzt.
- Es wurde folgender Hinweis aufgenommen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35 und seinem Wirkungskreis sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich ur- und frühgeschichtliche Fundstellen (in Form von Lesefunden aus den Jahren 1938 und 1943) mit den Ortsaktennummern 1311 und 1312.

#### **IV.15. Erneute Beteiligung**

Die unter IV.14. dargestellten Planänderungen und Ergänzungen erfolgten nach Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und werden im Deckblatt zum Bebauungsplan 11-35 vom 27.09.2013 vorgenommen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die allgemeine Öffentlichkeit ist von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen; die Betroffenheit beschränkt sich auf den privaten Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet. Der Grundstückseigentümer / Investor wurde mit Schreiben vom 01.10.2013 um Stellungnahme gebeten. Als berührte Behörde wurde der bezirkliche Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht mit Schreiben vom 27.09.2013 beteiligt.

Der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht teilte mit Schreiben vom 02.10.2013 mit, dass gegen die Änderung der textlichen Festsetzung 2 (Streichung des Wortes Küchen) aus bauaufsichtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Der Grundstückseigentümer / Investor teilte mit Schreiben vom 09.10.2013 ebenfalls mit, dass zu der Änderung keine Bedenken bestehen.

#### **IV.16. Erneuter Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-35**

Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin hat den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-35 vom 05.03.2013 mit Deckblatt vom 27.09.2013 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Wartenberger Straße, Anna-Ebermann-Straße und Gehrenseestraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen am 24.10.2013 erneut beschlossen.

#### **IV.17. Erneutes Anzeigeverfahren und Ergebnis**

Mit Schreiben vom 28.10.2013 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan im Rahmen des Verfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, erneut angezeigt.

Mit Schreiben vom 13.11.2013 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mitgeteilt, dass der Bebauungsplan unter Voraussetzungen festgesetzt werden kann.

Die Begründung wurde deshalb zum Thema der Bewältigung der Lärmbelastung unter Punkt II-3-4 und Punkt III.3.2.1.2 ergänzt.

Der Grundstückseigentümer hat sich zusätzlich vertraglich verpflichtet, die Ausstattung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen durch Baulast zu sichern.

#### **IV.18. Sonstiges**

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde die Baunutzungsverordnung geändert. Gemäß Artikel 2 dieses Gesetzes wird in Anwendung des neuen § 25d von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht. Das bedeutet, dass die Baunutzungsverordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung auf den Bebauungsplan anzuwenden ist, da der Bebauungsplan vor dem 20. September 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen hat.



## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch(BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

## **ANLAGE**

### **Pflanzlisten**

#### **Pflanzliste 1: Laubbäume**

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Acer campestre  | Feldahorn     |
| Prunus avium    | Vogel-Kirsche |
| Pyrus domestica | Wildbirne     |

Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

#### **Pflanzliste 2: Obstbäume**

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Malus domestica  | Kultur-Apfel   |
| Prunus domestica | Kultur-Pflaume |
| Pyrus communis   | Kultur-Birne   |

Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung